



Wohnungs- marktbericht 2020

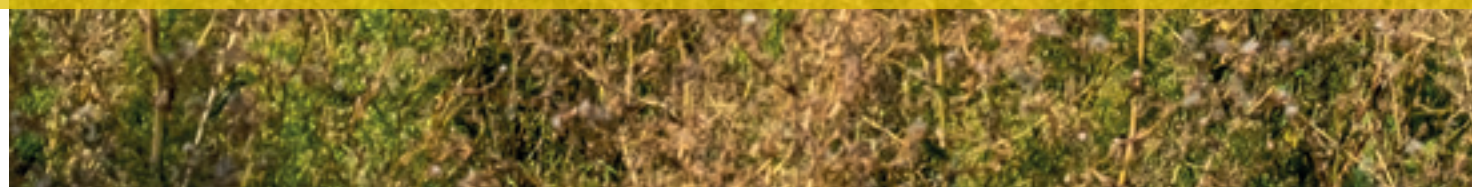
**Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt**



2019



**Guter Hirte – Objekte mehrerer privater
Investor*innen mit 105 geförderten
Wohneinheiten**



Impressum

Oktober 2020

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Abteilung Planung
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Dana Duikers, Martin Jordan, Dr. Marius Otto

Gestaltung

yella park

Kostenloser Download

www.aachen.de/wohnungsmarktbericht

Ein Druckexemplar ist auf Anfrage erhältlich
unter wohnbaukoordination@mail.aachen.de

Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Fotos

Umschlagseite vorne: Stadt Aachen / Martin Jordan
Umschlagseite hinten: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Seite 2: Stadt Aachen / Martin Jordan
Seite 8: Stadt Aachen / Martin Jordan
Seite 25: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Seite 53: Stadt Aachen / Martin Jordan
Seite 73: Stadt Aachen / Martin Jordan
Seite 91: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Seite 101: Stadt Aachen / Martin Jordan
Seite 133: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG

Kartengrundlagen

Stadt Aachen – Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung,
Land Nordrhein-Westfalen – Geodatenzentrum / Geodateninfrastruktur.
Darstellung und Bearbeitung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales
und Integration.

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe

Im Text finden Sie ausschließlich Abbildungen. Die Tabellen sind im Tabellenanhang 8.1. hintereinander aufgelistet und enthalten hier ihre Quellenangabe.

Im Textteil finden Sie in der Abbildungsbezeichnung oder einer Fußnote einen Hinweis, wenn es eine entsprechende Tabelle gibt.

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Besonderheiten des Aachener Wohnungsmarktes	12
1 Nachfragefaktoren	14
1.1. Bevölkerungszahl	14
1.1.a Datengrundlage	14
1.1.b Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.c Bevölkerungsbewegungen	15
1.1.d Internationalisierung und Hochschulwachstum	15
1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	19
1.2. Haushalte	20
1.2.a Anzahl	20
1.2.b Haushaltsgröße	20
1.2.c Wohnfläche	22
1.3. Beschäftigung und Einkommen	22
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	22
1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	24
2 Angebotsfaktoren	26
2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen	26
2.2. Kapitalmarktbedingungen	28
2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb	30
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	32
3.1. Bauintensität	32
3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	33
3.3. Kaufverträge	34
3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot	35
3.4.a Gesamtwohnungsbestand	35
3.4.b Wohneigentumsmarkt	39
3.4.c Mietwohnungsmarkt	42
3.5. Wohngeldmieten	48
3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2014 – 2018	49
3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	50
3.8. Wanderungsbewegungen	51

Entwicklungen auf einen Blick	54
4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt und soziale Wohnraumversorgung	56
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	56
4.1.a Bestandszahlen	56
4.1.b Neubau geförderten Wohnraums	57
4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf	59
4.2. Vermittlung	68
4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	68
4.2.b Wohnungssuchende	69
4.3. Leerstände	70
4.4. Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen	70
5 Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse	74
5.1. Bautätigkeit	76
5.2. Mietwohnungsmarkt	82
6 Handlungskonzept Wohnen – Integrierte Strategie für den Aachener Wohnungsmarkt	92
7 Fazit und Ausblick	98
8 Anhang	102
8.1. Tabellenanhang	102
8.2. Abbildungsverzeichnis	115
8.3. Mietspiegel 2020 für das Stadtgebiet Aachen	118

Vorwort



*Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales*



*Rolf Frankenberger
Fachbereichsleiter Wohnen,
Soziales und Integration*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Wohnungsmarktbericht bildet die derzeitige Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt in seiner Komplexität ab – mit allen Chancen, Herausforderungen und Wechselwirkungen. Von der Bautätigkeit her war es ein gutes Jahr für Aachen. Der Wohnungsneubau konnte mit der Hochschulentwicklung Schritt halten. Es wurde Wohnraum für mehr als 1.000 Haushalte neu geschaffen. Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnte das Rekordergebnis des Vorjahres nochmals deutlich übertroffen werden. So wurden Förderanträge für insgesamt 379 Wohneinheiten bewilligt, dies entspricht einem Förder volumen von 38 Millionen Euro Landesfördermitteln. Erstmals in der Geschichte der Stadt Aachen gibt es mehr als 140.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet. Dies sind beeindruckende Zahlen, auf die alle Aachener Wohnungsmarktakteure im engen Schulterschluss hingewirkt haben und

die als Erfolg einer stringenten und konsequenten Wohnungspolitik bewertet werden können. Im letzten Wohnungsmarktbericht wurde die Bandbreite der kommunalen Grundsatzbeschlüsse vorgestellt, die dieses Ergebnis vorbereitet haben. In 2019 ist nach langen Jahren der Diskussion mit der Wohnraumschutzsatzung zusätzlich noch ein Instrument hinzugekommen, das Wohnraum im Bestand vor Leerstand und Zweckentfremdung wirksam schützen soll. Damit hat Aachen nun einen gut sortierten Werkzeugkasten an Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine zentrale Herausforderung bleibt jedoch trotz aller ergriffenen Maßnahmen die soziale Wohnraumversorgung. Bereits jetzt sind nur noch 7 % der Wohneinheiten öffentlich gefördert, 56 % dieser Wohneinheiten fallen in den nächsten zehn Jahren aus der Bindung. Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt ein weitestgehend privat organisierter Bereich, der den Marktmechanismen unterliegt.

In diesem Zusammenhang werden die Herausforderungen weiter zunehmen. Das „Ende der großen Flächenpotentiale“ ist real. Die Bodenpreise steigen und es wird immer aufwändiger durch Nachverdichtung, Revitalisierung und Akquise Bauland zu mobilisieren. Steigende Miet- und Eigentumspreise sind die Folge. Zudem werden Lösungen in der Innenentwicklung komplexer. Sie erfordern eine Überwindung von Zielkonflikten, eine Interessenabwägung und nachhaltige, innovative Strategien, bei denen Klimaschutz und Bezahlbarkeit nicht konträr, sondern komplementär gedacht werden.

Der nun vorliegende Bericht des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen bereitet all diese Wechselwirkungen auf und ist damit eine verlässliche Planungsgrundlage für Wohnungsmarktakteure aus Politik, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft. Dazu analysiert er auf breiter Datenbasis aktuelle Trends und langfristige Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt. In diesem Jahr wurde die im letzten Jahr im Rahmen des Wohnbaumonitorings eingeführte kleinräumige Betrachtung weiter geschärft und ausgebaut, so dass Trends nun noch differenzierter ausgewertet werden können.

Für den eiligen Leser gibt es wie gewohnt auf der Seite 9 eine Übersicht ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie auf den Seiten 10 bis 11

die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse des Berichts. Um trotz aller skizzierten Herausforderungen das gesamtstädtische Ziel, für Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnraumangebot vorzuhalten, zu erreichen, bedarf es kluger Strategien und einer engen Abstimmung aller relevanten Akteure. Als Gesamtstrategie schreibt die Stadt Aachen dazu derzeit in einem breiten partizipativen und interdisziplinären Prozess das Aachener Handlungskonzept Wohnen fort. Den aktuellen Sachstand des Erarbeitungsprozesses sowie erste Erkenntnisse finden Sie auf Seite 92, bevor im abschließenden Kapitel ab Seite 98 die zentralen Erkenntnisse des Wohnungsmarktberichtes in einem Fazit gebündelt und zusammen geführt werden. Zudem wird ein Ausblick vorgenommen, welche Herausforderungen sich in Zukunft für die Stadt Aachen stellen werden und welche Strategien dabei verfolgt werden sollten.

Insgesamt ist festzustellen: das Engagement der letzten Jahre zeigt bereits erste Wirkungen, aber die Herausforderungen bleiben hoch. Der Wohnungsmarktbericht liefert mit seiner tiefgehenden Analyse eine wichtige Steuerungs- und Diskussionsbasis, um den begonnenen Weg konsequent weiter zu beschreiten, die ergriffenen Maßnahmen zu ergänzen und zu einer Gesamtstrategie weiterzuentwickeln.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales



Rolf Frankenberger
Fachbereichsleiter Wohnen,
Soziales und Integration

2019

Kornelimünster – Objekt eines privaten Investors mit 12 geförderten Einheiten

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2009	2018	2019	Trend zum Vorjahr
Bevölkerung				
Bevölkerung	244.509	257.032	258.816	↗
Studierende	40.393	57.854	58.771	↗
Wanderungssaldo	- 1.179	+ 1.038	+ 1.651	↗
Haushalte	132.528	147.370	148.558	↗
davon 1-Personen-Haushalte	70.139	84.683	85.553	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,84	1,74	1,74	→
Wohnungs- und Immobilienmarkt				
Wohnungen	134.052	139.520	140.530	↗
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und / oder Belegungsbindung	11.268	9.994	9.960	↘
Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	2,87	3,27	6,54	↗
Baufertigstellungen (Wohnungen)	307	454	912	↗
Baugenehmigungen (Wohnungen)	568	683	578	↘
Neu bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten	124	287	379	↗
Baulandpreis (im Durchschnitt je m²)				
für Ein- / Zweifamilienhäuser	293 €	413 €	432 €	↗
für Mehrfamilienhäuser	253 €	340 €	353 €	↗
Kaufpreis für Eigentumswohnungen (je m²)				
Bestand	1.375 €	2.500 €	2.643 €	↗
Neubau	2.342 €	3.991 €	3.800 €	↘
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je m²)	6,13 €	8,60 €	8,97 €	↗
Arbeit und Soziales				
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	110.114	132.905	136.167	↗
Arbeitslosenquote	11,1 %	7,5 %	7,4 %	↘
Personen mit Bezug von Sozialhilfe, Grundsicherung, ALG II, Sozialgeld	28.796	29.015	28.360	↘
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	2.453	3.521	3.014	↘

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Demografie

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Aachen hält weiter an. Die Zahl der Aachener*innen stieg innerhalb eines Jahres um 1.784 Personen an. Zum 31.12.2019 lebten 258.816 Menschen in der Wissenschaftsstadt Aachen.

Hauptursache dieser Entwicklung ist die attraktive Hochschul- und Wissenschaftslandschaft in Aachen. Gemeinsam mit der Entwicklung von Campus Melaten und Campus West sind die steigenden Studierendenzahlen die treibende Kraft hinter dem Bevölkerungsplus. In den letzten zehn Jahren wuchs die Zahl der Studierenden um knapp 18.500 Personen zusätzlich an, ein immenses Wachstum von 45,5 %. Die Aachener Hochschulen nähern sich nun der 60.000 Studierenden Marke an. Sie zählten zum Wintersemester 2019/20 insgesamt 58.771 Studierende (Vorjahr = 57.854). Mehr junge Menschen studierten noch nie an den Hochschulen vor Ort.

Analog zum Bevölkerungswachstum stieg die Anzahl der Haushalte in Aachen ebenfalls deutlich auf 148.558 Haushalte an. Den größten Anteil (57,6 %) stellen die 1-Personen-Haushalte mit 85.553 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt unverändert bei 1,74 Personen je Haushalt.

Arbeitsmarkt

Der Aachener Arbeitsmarkt wächst erneut deutlich. Zum Stichtag 30.06.2019 gingen 91.835 Aachener*innen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Das sind 2.761 Personen mehr als im Vorjahr, in den vergangenen fünf Jahren wuchs dieser Wert um 14.035 Beschäftigte (2014 = 77.800). Am Standort Aachen arbeiten mittlerweile 136.167 Beschäftigte in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz (2014 = 119.416). Der Großteil dieser Beschäftigten

pendelt zur Arbeit nach Aachen ein (53,0 %). Die positive Entwicklung der Arbeitsmarktdaten lässt die Arbeitslosenquote auf 7,4 % sinken (Vorjahr = 7,5 %).

Im Zuge des Wirtschaftsbooms sind in 2019 erneut weniger Menschen auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen. Nur noch 11,0 % der Aachener*innen beziehen entsprechende Leistungen – im Vergleich zum Vorjahr sind dies 655 Personen weniger.

Immobilien- und Wohnungsmarkt

Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum ist in Aachen ein immer selteneres Gut. Die Flächenknappheit wirkt sich deutlich auf die Entwicklung der Bodenpreise aus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Geschosswohnungsbau stieg seit 2015 deutlich von 104,6 auf jetzt 135,9 Indexpunkte an. Ähnlich gravierend ist die Steigerung der Bodenpreise für Individualwohnungsbau: von 102,4 Punkten in 2015 stieg der Index im Jahr 2019 auf 129 Punkte an. Die Preisentwicklung bei Baugrundstücken ist damit ein maßgeblicher Faktor der Kostensteigerung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Die Konditionen am Kapitalmarkt verbessern sich deutlich und liegen auf einem historisch niedrigen Niveau. Damit steigt die Attraktivität für Investitionsvorhaben im Wohnbausektor weiter an. Der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren wurde 2019 im Durchschnitt mit 1,37 % geführt.

Im Berichtsjahr boomt der Wohnungsbau, so konnte im Stadtgebiet Aachen in großem Maße neuer Wohnraum für über 1.000 Haushalte geschaffen werden. Dabei wurden 912 Wohneinheiten im Neubau fertig gestellt. Zusätzlich wurden durch Dachgeschossausbau und Büroräumwandlungen weitere 98 Wohnungen dem Wohnungs-

markt zugeführt. Ein Netto-Plus von 1.010 Wohneinheiten. Die Zahl der Baugenehmigungen sank erneut leicht, liegt mit 578 Genehmigungen im Langzeitvergleich auf einem guten Niveau. Nach wie vor besteht eine umfangreiche stille Reserve von 1.844 Wohnungen in genehmigten, jedoch noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben.

Der Gesamtwohnungsbestand übersteigt 2019 erstmals die Marke von 140.000 Wohnungen und liegt nun bei 140.530 Wohneinheiten. Dies sind 1.010 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr.

Im Vergleich zum Vorjahr fielen 2019 die Angebotszahlen für Eigentumswohnungen (Vorjahr = 819) und Wohnhäuser (Vorjahr = 445) deutlich. So wurden 912 Eigentumswohnungen und 506 Wohnhäuser zum Kauf angeboten. Demgegenüber stieg die Zahl an Mietwohnungsangeboten auf 7.179 Angebote. Das Marktsegment unterliegt seit 2015 einer enormen Wachstumsentwicklung (2015 = 4.569 Angebote).

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich kontinuierlich. Der mittlere Angebotsmietpreis lag im vergangenen Jahr bei 8,97 € je m² Wohnfläche. Liegt er im direkten Vergleich noch niedriger, stieg der Angebotsmietpreis in der letzten Dekade jedoch deutlich schneller als in den Schwarmstädten Köln, Bonn und Münster.

Besonders betroffen von der Anspannung des Aachener Wohnungsmarkts sind Familien im Transferleistungsbezug. Während die Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte noch zu 39 % im Rahmen der finanziellen Vorgaben liegen, entsprechen für alle weiteren Haushalte nur noch weniger als 7 % der Mietangebote den zustimmungsfähigen Vorgaben zur angemessenen Miethöhe.

Leerstand

Die Gesamtleerstandquote im Wohnungsbestand steigt leicht auf 4,0 % (Vorjahr = 3,7 %). Ohne modernisierungsbedingte Leerstände, die statistisch mit 2 % angesetzt werden, liegt die Leerstandsquote nur noch bei 2,0 %, also immer noch weit unter dem als unbedenklich gelten den Wert von 3 %. Im geförderten Wohnraum

sank die Leerstandsquote, noch ohne Abzug des modernisierungsbedingten Leerstands, auf äußerst niedrige 0,5 %. In diesem Wohnsegment ist faktisch kein Leerstand mehr vorhanden.

Wanderungen

Der positive Wanderungssaldo wuchs im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich an. Es zogen 1.651 Personen (Vorjahr = + 1.038 Pers.) mehr nach Aachen zu, als Personen wegzogen. Für Hochschulstädte typisch, basiert das Plus vor allem auf den Wanderungsüberschüssen bei der Altersgruppe zwischen 18 – 25 Jahren. Für die Altersgruppe der 26 – 45-Jährigen besteht hingegen ein negatives Wanderungssaldo. Die Abwanderung findet dabei oft in die umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen statt (Wanderungssaldo mit Städteregion ohne Aachen: - 598).

Öffentlich geförderter Wohnraum

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau konnte in 2019 das Rekordergebnis des Vorjahres nochmals deutlich übertroffen werden. So wurden Förderanträge für insgesamt 379 Wohneinheiten bewilligt (Vorjahr = 287 WE). Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen konnte so erneut knapp unter 10.000 WE stabilisiert werden. Bis ins Jahr 2029 wird jedoch für 5.577 Wohnungen aufgrund planmäßiger und – vor allem – wegen vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen die Mietpreis- und Belegungsbindung enden. Dabei stechen in besonderem Maße die Jahre 2025 – 2027 mit jeweils über 1.000 Bindungsausläufen hervor. In der derzeitigen Lage kann bereits nur ca. 37 % aller wohnungssuchenden Haushalte eine passende öffentlich geförderte Wohnung zugewiesen werden.

Aufgrund der anhaltenden Anspannung des Wohnungsmarktes und den zukünftigen Herausforderung, insbesondere bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, erarbeitet die Stadt Aachen derzeit mit der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen eine integrierte Strategie für den Aachener Wohnungsmarkt. Weitere Informationen zum Prozess und ein kurzer Zwischenstand zu den bisherigen Erkenntnissen sind im Kapitel 6 zu finden.

Besonderheiten des Aachener Wohnungsmarktes



Erstmals über

140.000

Wohnungen in Aachen

3 von 4

Haushalten
wohnen zur Miete.



Angebot an bezahlbarem Wohnraum schrumpft weiter.

Marktanteil der drei Preiskategorien in 2019:

12% **57%** **31%**
unter 7 €/m² 7 € bis 10 €/m² über 10 €/m²





7%

**aller Wohnungen sind
öffentlich gefördert.**



Nur auf

5%

**der Wohnungen
hat die Stadt
Aachen
einen direkten
Einfluss.**

1 Nachfragefaktoren

1.1. Bevölkerungszahl

1.1.a Datengrundlage

Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich wurde dies, da die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987 zunehmend Unstimmigkeiten hervorrief. Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich teilweise erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987, sodass eine Vergleichbarkeit der Werte vor und nach der neuen Zensuserhebung nur bedingt gegeben ist.

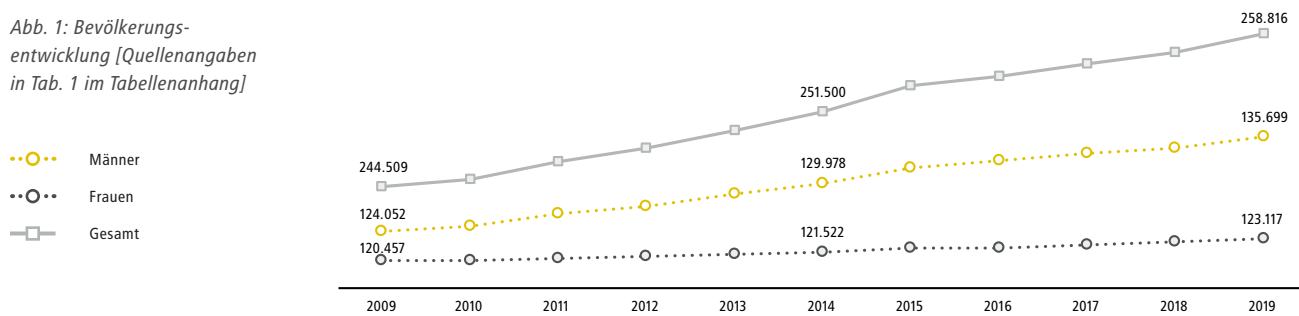
Zudem kann festgestellt werden, dass es nach wie vor zu, zum Teil erheblichen, Differenzen zwischen den Werten von IT.NRW und den eigenen Erhebungen der Kommunen kommt. Angeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2019 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet Aachen von 258.816 Einwohner*innen, wohingegen IT.NRW in seiner Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus 2011 für Aachen zum 31.12.2019 eine Bevölkerungszahl von 249.160 Einwohner*innen prognostiziert. Mit Blick auf den kommenden Zensus, der voraussichtlich im Mai 2021 in der gesamten Europäischen Union durchgeführt werden soll, ist von einer mittelfristigen Harmonisierung der Werte auszugehen. Bis zur Entscheidung einer anderen Handhabung, wird die durch die städtische Statistikstelle ermittelte Einwohnerzahl zugrunde gelegt.

1.1.b Bevölkerungsentwicklung

Ihren Hauptwohnsitz haben 256.291 Menschen in Aachen, mit Zweitwohnsitz gemeldet sind 2.525 Personen (Vorjahr = 2.481). Die Aachener Bevölkerung setzt sich aus 123.117 Frauen und 135.699 Männern zusammen.

Die Stadt Aachen verzeichnet eine stetige und dynamische Bevölkerungsentwicklung nach oben. Im Berichtsjahr 2019 wuchs die Bevölkerung auf nun 258.816 Personen an. Das entspricht einem Zuwachs von 1.784 Personen im Vergleich zum Vorjahr (2017 = 257.032 Personen) und 14.307 zusätzlichen Personen in zehn Jahren. Dieser enorme Bevölkerungszuwachs in vergleichsweise kurzer Zeit und die zusätzlich bestehende ungedeckte Wohnraumnachfrage lösen einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt und die kommunale Infrastruktur aus, die nicht im gleichen Tempo ausgebaut werden können.

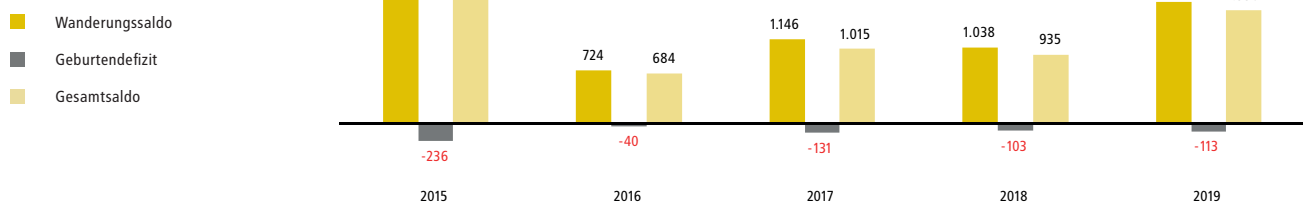
Abb. 1: Bevölkerungs-
entwicklung [Quellenangaben
in Tab. 1 im Tabellenanhang]



1.1.c Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen basiert seit Jahren auf einem deutlichen Wanderungsüberschuss aufgrund des expandierenden Hochschulstandortes. Auch im Jahr 2019 zogen mit 1.651 Personen weitaus mehr Menschen nach Aachen als Personen aus der Stadt wegzogen. Dabei generiert sich das positive Wanderungssaldo (Zuzüge = 21.585, Fortzüge = 19.934), überwiegend aus neu hinzugezogenen Studierenden und wissenschaftlichem Personal (s. Kap. 3.8). Geburten und Sterbefälle gleichen sich mit einem geringen Geburtendefizit (2019 = -113) fast aus.

Abb. 2: Bevölkerungs-
bewegungen [Tab. 6]

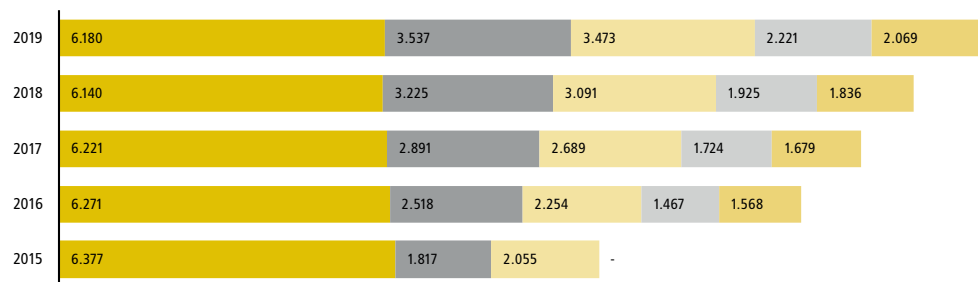
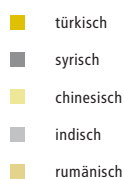


1.1.d Internationalisierung und Hochschulwachstum

Die Entwicklung der Stadt ist maßgeblich von Zuzug geprägt. Mittlerweile besitzen ein Fünftel (19,95 %) der in Aachen gemeldeten Bevölkerung eine ausländische Staatsbürgerschaft (Vorjahr = 19,05 %). Absolut ausgedrückt sind dies zum 31.12.2019 insgesamt 51.644 Personen (Vorjahr = 48.887). Der Anteil wächst seit 2009 stetig an. Damals lag er bei ca. 13,5 %. Die Hauptursache liegt in der fortschreitenden Internationalisierung der beiden großen Aachener Hochschulen begründet. Insbesondere die RWTH Aachen identifiziert im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie Indien und China als Schwerpunktländer für Forschungs- und Lehrkooperationen sowie für gezielte Marketingmaßnahmen, die für ein Studium an der RWTH Aachen werben. Demzufolge bilden Personen mit chinesischer oder indischer Staatsbürgerschaft mittlerweile die dritt- und viertgrößte Bevölkerungsgruppe in Aachen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft. Ein weiterer Faktor beim Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung in Aachen ist der Zuzug von Personen mit Fluchthintergrund. Insbesondere aus Syrien (+ 312 Personen im Vergleich zum Vorjahr) kommen nach wie vor Schutzsuchende nach Aachen. Die türkische Bevölkerungsgruppe stellt mit 6.140 Personen weiterhin

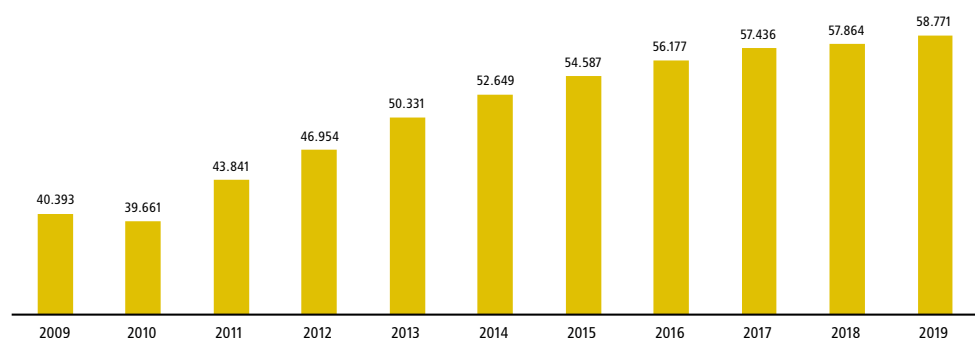
die größte Gruppe von Aachener*innen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft dar (vgl. Abbildung unten), gefolgt von der syrischen Bevölkerungsgruppe mit 3.537 Personen und Personen mit chinesischer Staatsangehörigkeit mit 3.473 Personen.

Abb. 3: Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen [Tab. 3]



Die hohe Anziehungskraft des Aachener Hochschulstandortes zeigt sich auch bei den Studierendenzahlen. Zum Wintersemester 2019/2020 stieg die Zahl der an Aachener Hochschulen eingeschriebenen Studierenden auf 58.771 (Vorjahr = 57.854). Dies ist ein deutlicher Zuwachs um 917 Personen. Hierin enthalten sind Studierende der RWTH Aachen, der FH Aachen – Standort Aachen, der Musikschule Köln – Abteilung Aachen, der Katho NRW – Abteilung Aachen und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management – Standort Aachen. Die Anzahl der Studierenden hat erneut prozentual im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und absolut zugenommen. Das prozentuale Verhältnis der Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Aachens stieg auf 22,5 %. Die Expansion der beiden großen Aachener Hochschulen RWTH und FH ist der bedeutendste Faktor für das oben beschriebene Bevölkerungswachstum der Stadt Aachen. Über die letzten zehn Jahre gesehen nahm die Zahl der Studierenden um 45,5 % zu, dies sind in absoluten Zahlen 18.378 Studierende mehr, die 2019 im Vergleich zu 2009 an Aachener Hochschulen eingeschrieben waren. Diese immense Zunahme wirkt sich deutlich auf die Auslastung öffentlicher Einrichtungen und kommunaler Infrastruktur sowie auf eine zielgruppenspezifische Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aus. So wird insbesondere Wohnraum für 1-Personen-Haushalte im preiswerten Marktsegment nachgefragt. Durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften konkurrieren Studierende aber auch zunehmend mit 2-Personen-Haushalten und Familien um das preiswerte und mittlere Marktsegment. Dabei ist festzustellen, dass in der Vergangenheit bei der Campus-Entwicklung zu wenig darauf geachtet wurde, auch ein entsprechendes Volumen an Wohnraum neu zu schaffen.

Abb. 4: Studierende an Aachener Hochschulen [Tab. 5]

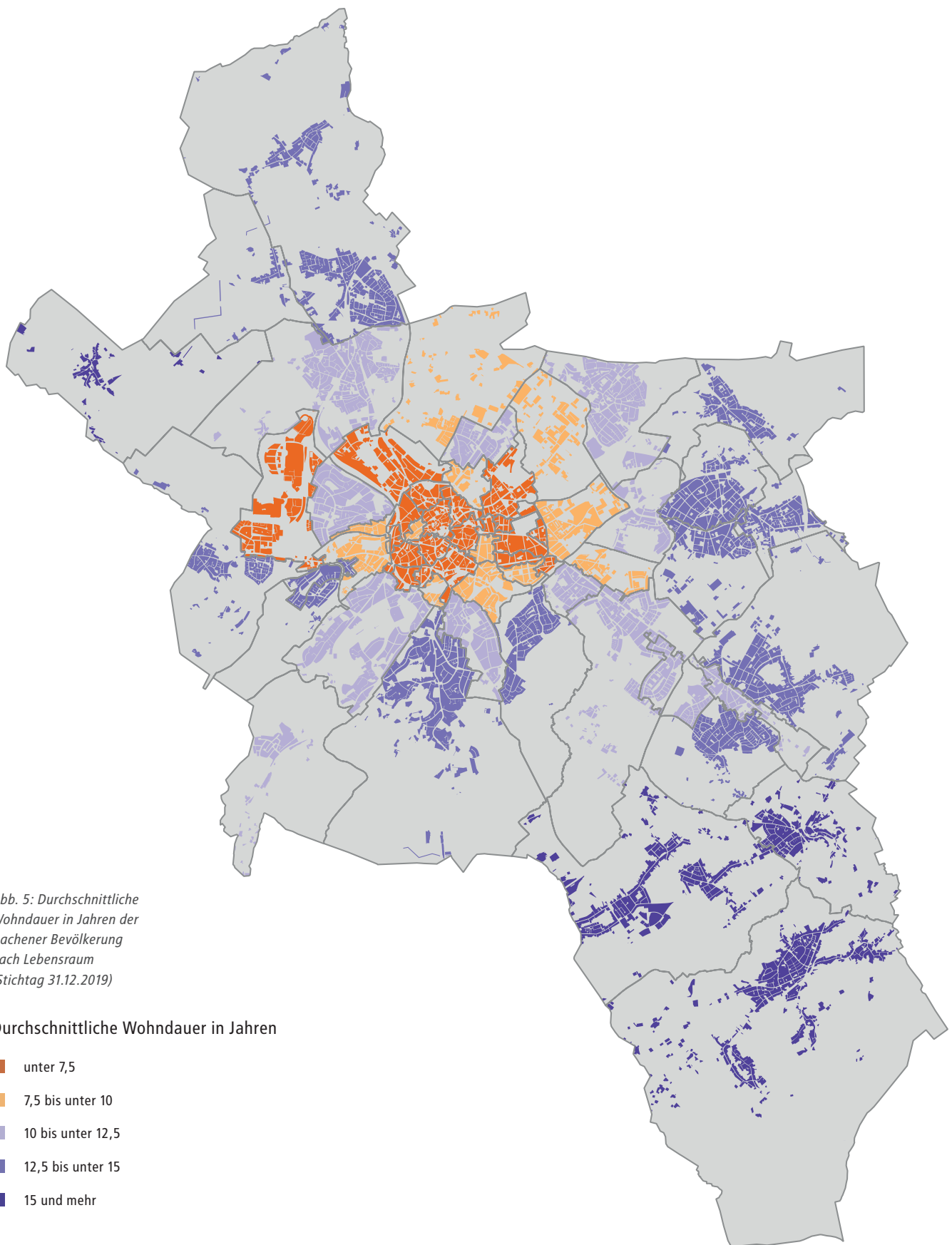


Ähnlich studentisch geprägt wie Aachen sind in Deutschland nur wenige Städte. Aachen lag mit 57.864 Studierenden zum Wintersemester 2018/19 bundesweit auf Platz 8 der Städte mit den höchsten Studierendenzahlen. Sie ist jedoch die kleinste Stadt der Top 10 und kommt damit auf einen relativ hohen Studierendenanteil von 22,2 %. Demographisch tragen hohe Studierendenzahlen zu einer Verjüngung der städtischen Bevölkerung und zu einer Belebung der Stadt insgesamt bei. In Großbritannien wird der prägende Einfluss großer Studierendenzahlen in relativ kleinen Universitätsstädten schon seit zwei Jahrzehnten unter dem Begriff der „Studentification“ – in Anlehnung an den Begriff der „Gentrification“ – diskutiert. Die Bedeutung hoher Studierendenzahlen geht dabei weit über die spezifische Nachfrage nach Wohnraum hinaus. Das studentische Leben erzeugt beispielsweise auch andere Bedarfe im Hinblick auf Freizeit- und kulturbezogene Infrastrukturen. Zudem unterliegt die Anwesenheit vieler Studierender einer Saisonalität, die an die Semesterzeit gebunden ist. Generell stellt für viele Studierende der Aufenthalt an der Hochschule lediglich eine Durchgangsstation im Lebenslauf dar, weshalb sie als „temporäre Bewohner*innen“ oder als „Übergangsbevölkerung“ bezeichnet werden können. Die Fluktuation in studentisch geprägten Quartieren ist entsprechend hoch.¹ Eine hohe Fluktuation in einem Quartier beschleunigt einen Anstieg der Mietpreise, da Mietanpassungen bei Mieter*innenwechsel/Neuvermietung eher vorgenommen werden oder eine bauliche Anpassung des Wohnungsbestands erfolgt.

Besonders deutlich wird die kleinräumige Unterscheidung der Wohndauer in den einzelnen Lebensräumen Aachens (Übersicht zu den Lebensräumen → Kapitel 5) in der nachfolgenden kartografischen Darstellung (Abb. 5). In den hochschulnahen Lebensräumen Roermonder Straße (5,6 Jahre) und Templergraben (5,8 Jahre) verweilt die jeweilige Wohnbevölkerung im Schnitt weniger als sechs Jahre. Die Lebensräume innerhalb des Alleenrings sowie der Großteil östlich hier von gelegenen, zentrumsnahen Lebensräumen weisen ebenfalls äußerst geringe Wohndauerzeiten von unter siebeneinhalb Jahren auf. Eine Wohndauer von durchschnittlich 7,1 Jahren findet sich auch im westlich gelegenen Lebensraum Kullen wieder, was vor allem auf die räumliche Nähe zur Uniklinik und dem Campus Melaten zurück zu führen ist. Tendenziell verlängert sich die Wohndauer mit steigender Entfernung vom Zentrum Aachens. So weist die Bevölkerung in den drei südlichsten Lebensräumen Oberforstbach, Kornelimünster und Walheim durchschnittliche Werte von knapp über 15 Jahren auf. Am längsten verweilen Menschen im kleinen, peripheren Lebensraum Orsbach (18,3 Jahre). Neben der unterschiedlichen Bewohner*innenstruktur in den Lebensräumen dürfte ein weiterer Grund hierfür die höhere Wohneigentumsquote in den zentrumsfernen Lebensräumen sein.

Aufgrund der Corona-Krise halten sich durch den Wegfall von Präsenzveranstaltungen und das verstärkte Angebot von Online-Vorlesungen sowie die vielfältigen Einreisebeschränkungen und -hindernisse für internationale Studieninteressierte deutlich weniger Studierende in Aachen auf. Derzeit ist nicht mit Sicherheit abzusehen, welche langfristigen Auswirkungen die Corona-Krise auf die Wohnraumnachfrage und die weitere Entwicklung der internationalen Studierenden an den Aachener Hochschulen haben wird. Insbesondere mit Blick auf die Dominanz von 1-Personen-Apartments beim Wohnungsneubau (s. Kap. 5), bleibt abzuwarten, inwiefern sich die nicht abzusehende Dauer und Ausprägung

¹ nähere Informationen im Dritten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2020), ab S. 52



der Corona-Pandemie auf die entsprechende Nachfrage auswirkt und ob es in bestimmten Segmenten zu Wohnungsleerständen kommt. Sollten die kommenden zwei Semester ebenfalls von den enormen Einschränkungen im Lehrbetrieb betroffen sein und die Hochschulen ihre Online-Konzepte auch für die Post-Corona-Zeit weiter ausbauen, wird mit einer geringeren Nachfrage nach studentischem Wohnraum zu rechnen sein. Fundierte Erkenntnisse werden jedoch erst mit dem Wohnungsmarktbericht des Jahres 2021 hierzu vorliegen können.

1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Die Altersstruktur der Aachener Bevölkerung kann gut über die Alterspyramide visualisiert werden. Als Hochschul- und Studierendenstadt weist Aachen eine überdurchschnittliche Bedeutung der Altersgruppe 18 bis 29 auf, was an der Ausbuchtung der Alterspyramide im unteren Drittel deutlich wird. Der nach wie vor dominante Schwerpunkt der RWTH Aachen im Bereich technischer Fächer führt zu einem deutlichen Männerüberschuss bei den Studierenden. Aachens Status als junge und studentisch geprägte Stadt ist kein einmaliger Zustand, sondern basiert auf einem andauernden Verjüngungseffekt, da mit jedem neuen Semester neue Studierende nach Aachen ziehen. Die Stadt bleibt jung. Die stark dominierenden jungen Kohorten werden nur zu einem geringen Teil in Aachen älter. Stattdessen zieht konstant eine junge Bevölkerung zwecks ihrer akademischen Ausbildung hinzu und nach dem Studienabschluss/in der Familiengründungsphase wieder weg (vgl. Kap. 3.8.).

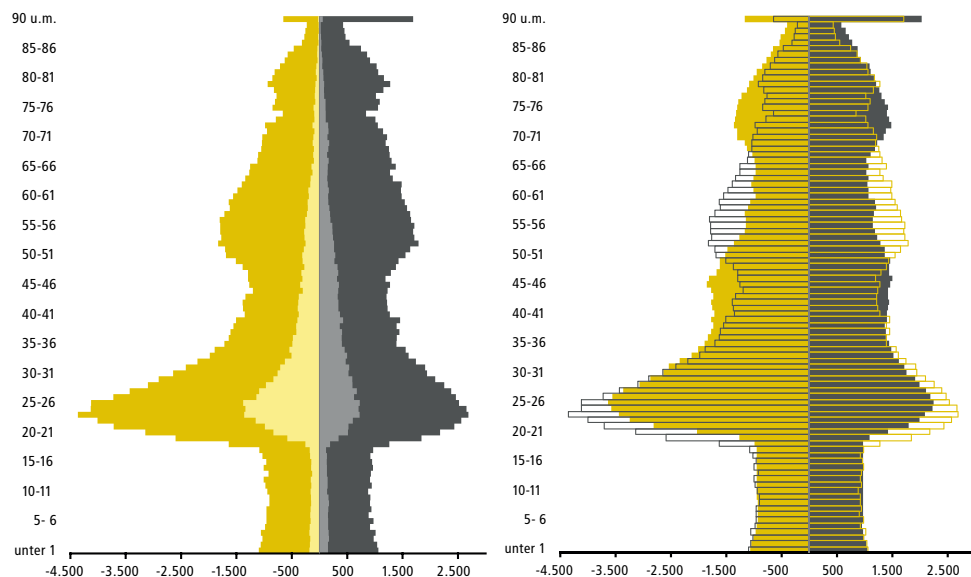
Im Zuge der Hochschulexpansion ist die Gruppe der 18 – 29-Jährigen, zu der die meisten Studierenden gehören, in den letzten zehn Jahren größer geworden. Im Vergleich zu 2009 hat sich die relative Bedeutung der 18- bis 29-Jährigen an der Gesamtbevölkerung um etwa 3,3 Prozentpunkte erhöht; jede*r vierte Aachener*in gehört mittlerweile zur Altersgruppe 18 – 29 Jahre.

Abb. 6 (Links):
Altersbaum 2019

- Männer ausl.
- Männer ges.
- Frauen ausl.
- Frauen ges.

Abb. 7 (Rechts):
Aktuelle Bevölkerung
vs. Prognose 2040

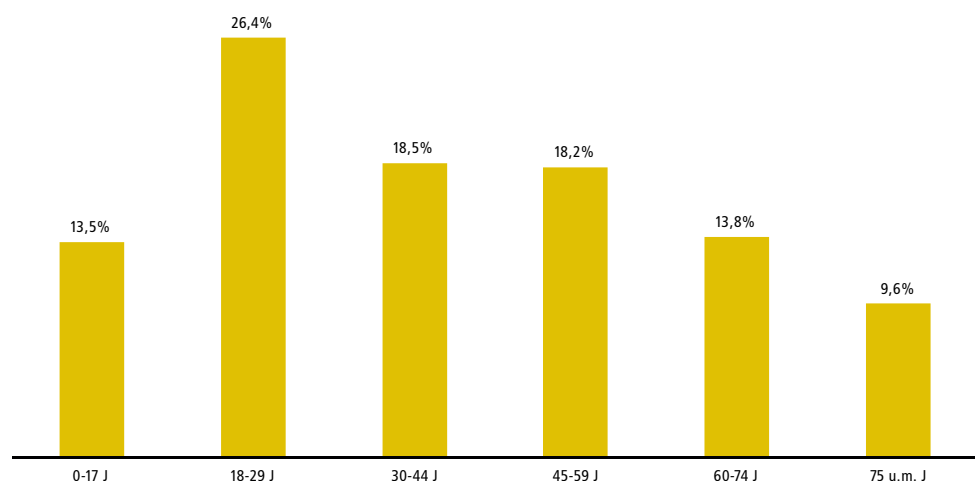
- 2017: Frauen
- 2017: Männer
- 2040: Frauen
- 2040: Männer



Eine weitere Ausbuchtung der Alterspyramide stellen die geburtenstarken Jahrgänge der Baby-Boomer-Generation (Zeit des Wirtschaftswunders in Deutschland) dar. Die Personen dieser Gruppe waren 2009 noch zwischen 39 und 49 Jahre alt.

Bis zum Jahr 2019 ist diese Altersgruppe entsprechend gealtert und ist jetzt zwischen 49 und 59 Jahre alt. Für die demographische Entwicklung Aachens bedeutet dies, dass diese geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahrzehnten die Gruppe der Älteren ausmachen werden (vgl. Prognose 2040; rechte Pyramide). Ein deutlicher demographischer Alterungsprozess steht demnach bevor. In 10 bis 20 Jahren wird diese Generation in das Renteneintrittsalter kommen. Die Alterspyramide verdeutlicht jedoch auch: Die „Überalterung“ der Stadtbevölkerung durch die älter werdende Baby-Boom-Generation ist bei aller Relevanz ein temporäres Phänomen, bevor dann wieder geburtenschwächere Jahrgänge folgen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet diese Entwicklung, dass die mittelfristige Zunahme älterer Menschen – und vor allem Hochbetagter – eine deutliche Herausforderung in Bezug auf ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot, eine gut erreichbare Nahversorgung, eine Anbindung an geeignete Mobilitätsangebote und innovativer, gemeinschaftsorientierter Wohnformen.

Abb. 8: Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe



1.2. Haushalte

1.2.a Anzahl

Dem Anstieg der Bevölkerungszahl folgend ist die Anzahl der Haushalte in Aachen im Jahr 2019 ebenfalls deutlich – um 1.188 Haushalte – gestiegen. Zum 31.12.2019 wurden insgesamt 148.558 Haushalte² gezählt. Die Zuwächse im Vergleich zum Vorjahr gehen maßgeblich auf die Stadtbezirke Aachen-Mitte (+ 987 Hh, ein Anstieg von 1 %), Eilendorf (+ 104 Hh, ein Anstieg um 1,3 %) und Brand zurück (+ 94 Hh, ein Anstieg von 1,1 %). Die Bezirke Haaren und Kornelimünster/Walheim verzeichnen minimale Zuwächse, leicht rückläufige Haushaltszahlen verzeichnen die Bezirke Laurensberg (- 33 Hh) und Richterich (- 7 Hh).

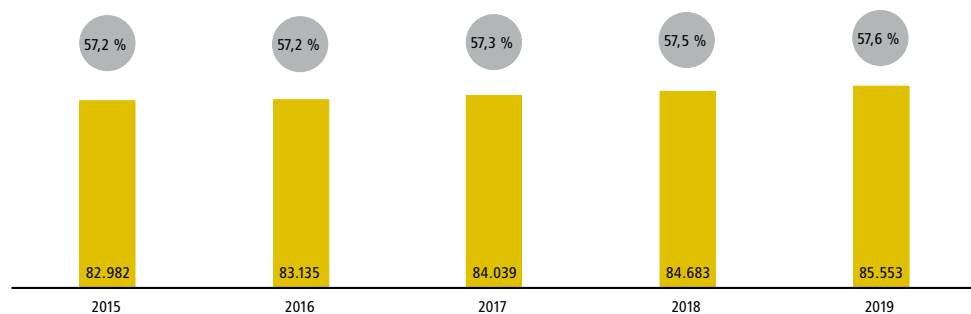
1.2.b Haushaltsgröße

Der durchschnittliche Aachener Haushalt wurde 2019 von 1,74 Personen bewohnt.³ Dabei machen die Ein-Personen-Haushalte mit 57,6 % den größten Anteil an den Gesamthaushalten in der Stadt Aachen aus. Blickt man auf Ebene der Aachener Stadtbezirke auf die durchschnittliche Haushaltsgröße ist eine klare Zweiteilung festzustellen. Der vor allem von Studierenden und Hochschulangehörigen

² Quellenangabe in Tab. 7 im Tabellenanhang
³ Tab. 9

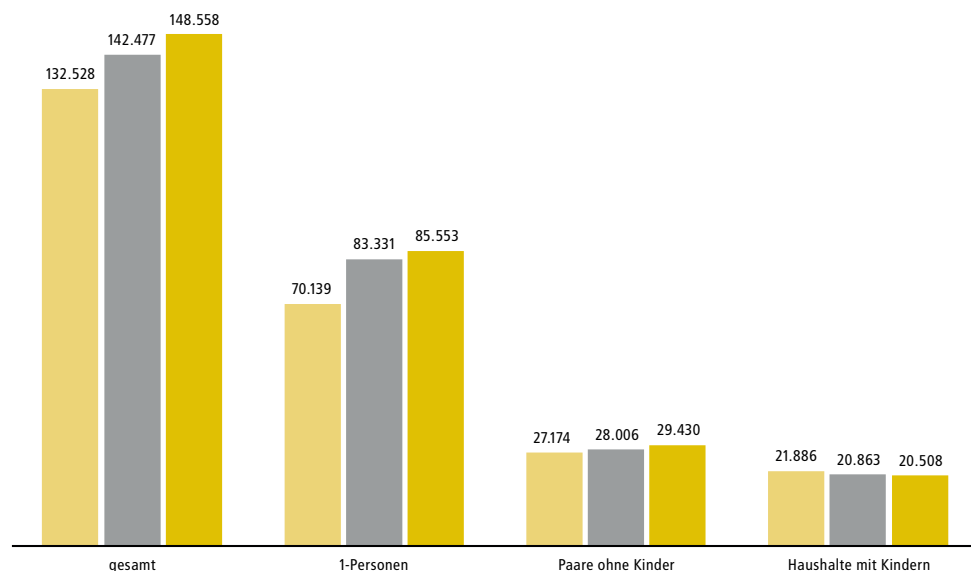
geprägte Stadtbezirk Aachen-Mitte unterscheidet sich mit 1,63 Personen je Haushalt deutlich von den sechs anderen Bezirken. In Brand, Eilendorf, Haaren, Kornelimünster/Walheim, Laurensberg und Richterich leben im Schnitt ca. 2 Personen pro Haushalt. Die weiter oben aufgeführte große und wachsende Zahl an Studierenden, die bevorzugt in hochschulnahen Lagen wohnt⁴, ist der maßgebliche Einflussfaktor für die räumliche Ausprägung. Zudem besteht ein allgemeiner gesellschaftlicher Trend zum Single-Haushalt⁵, der sich im steten Anstieg der 1-Personen-Haushalte und dem prozentualen Anstieg deren Anteils an allen Haushalten in Aachen widerspiegelt.

Abb. 9: 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten [Tab. 8]



Zusätzlich negativ auf die durchschnittliche Haushaltsgröße wirkt sich der deutliche Rückgang von Aachener Haushalten in denen Kinder leben aus (s. Abb. unten). Die Zahl der Haushalte mit Kindern sinkt – trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte – stetig auf nur noch 20.508 Haushalte mit Kindern. Damit liegt der Anteil der Aachener Haushalte mit Kindern an allen Haushalten bei nur noch 13,8 %. In den letzten zehn Jahren sank der Anteil kontinuierlich und deutlich ab (2009 = 16,5 %). Gleichzeitig stiegen die Zahlen von Ein-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kinder in der Zeit seit 2009 deutlich an. Dabei ist zu vermuten, dass diejenigen Haushalte, in denen die erwachsenen Kinder ausziehen, immer weniger von neuen Haushalten mit Kindern kompensiert werden, weil sich Bewohner*innen in der Familiengründungsphase zunehmend städteregional orientieren. Insbesondere der Wunsch nach einem Eigenheim oder einer großen Wohnung kann für viele Familien mit mittlerem Einkommen nur noch in den Kommunen der Städteregion oder im benachbarten Ausland realisiert werden (vgl. Kap. 3.4.b).

Abb. 10: Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2009 bis 2019 [Tab. 8]



⁴ vgl. Stadt Aachen (2020): Dritter Sozialentwicklungsplan. Kap. 2.2.3.

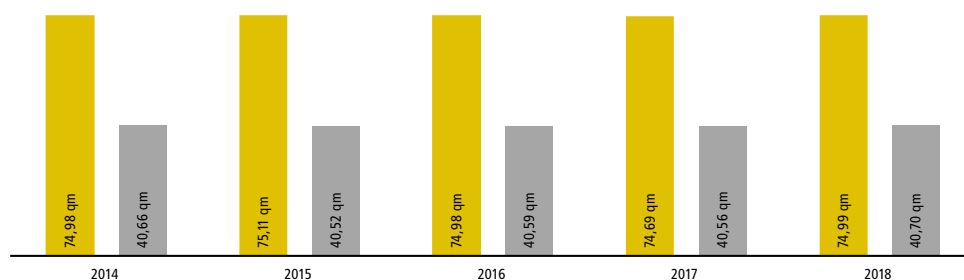
⁵ Anteil der Menschen an der Gesamtbevölkerung, die in Ein-Personen-Haushalten in Deutschland leben: 1991 = 14,8 %, 2001 = 17,0 %, 2011 = 19,8 %, 2018 = 21,0 %. Eigene Berechnung auf Basis folgender Daten: Statistisches Bundesamt (2019): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus. Berichtsjahr 2018. Fachserie 1, Reihe 3.

1.2.c Wohnfläche

Die durch IT.NRW zur Verfügung gestellten Basisdaten zur Berechnung des Wohnflächenverbrauchs werden jährlich jeweils im Oktober und damit nach Redaktionsschluss dieser Publikation veröffentlicht. Daher beziehen sich die folgenden Zahlen auf das Jahr 2018. Die folgende Abbildung macht deutlich, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße, wie auch der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner*in, in den letzten fünf Jahren kaum einer Entwicklung unterlagen. Die durchschnittliche Wohnung in Aachen umfasst demnach 75 m² Wohnfläche, jedem / jeder Einwohner*in stehen im Schnitt rund 40,5 m² zur Verfügung. Im Vergleich zu den Werten für NRW (90,5 m² je Wohnung, 45,5 m² je Einwohner*in) besteht in Aachen bereits seit vielen Jahren eine erhöhte Bereitschaft, sich mit mehr Menschen Wohnraum zu teilen, grundsätzlich in kleineren Wohnungen zu leben oder individuelle Wohnwünsche zurückzustellen. Dies kann durch die Mietpreise, aber auch durch die vergleichsweise junge Bevölkerung erklärt werden. Positiv ist festzustellen, dass die begrenzte Ressource Boden in Aachen nachhaltiger genutzt wird, als in Städten ohne Wohnraumknappheit.

Abb. 11: Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner*in in Aachen [Tab. 10 & 11]

■ Verbrauch je Wohnung
■ Verbrauch je Einwohner*in

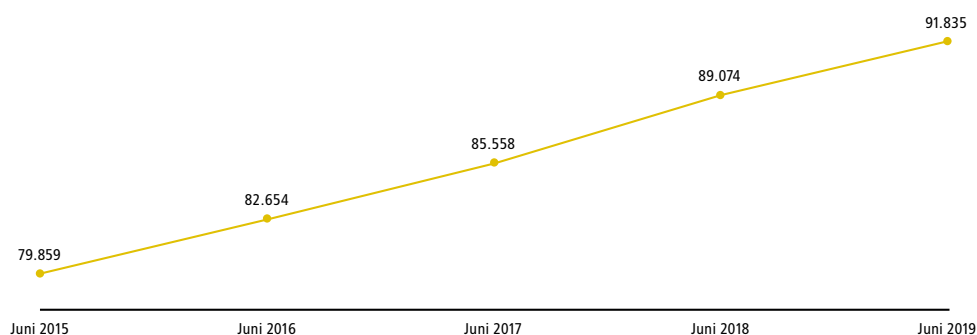


1.3. Beschäftigung und Einkommen

1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

Wichtig für die Nachfrage der einzelnen Preissegmente an Wohnraum ist die Einkommenssituation der Aachener Bevölkerung. Der Arbeitsmarkt in Aachen verzeichnet, analog zur Entwicklung der letzten Jahre, auch 2019 eine positive dynamische Entwicklung. Im Zuge des Wirtschaftsbooms und der Hochschulexpansion erhöhte sich die Zahl der in Aachen wohnhaften sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten seit 2015 deutlich um 15 % auf fast 92.000 Beschäftigte in 2019.

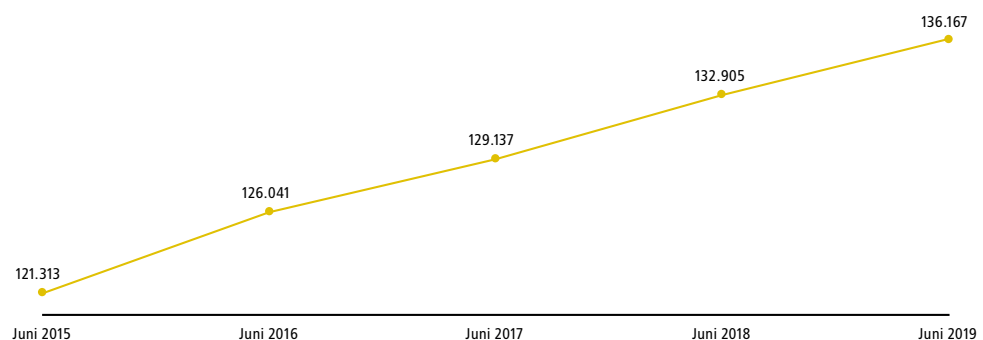
Abb. 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen [Tab. 12]



Die Zahl der in Aachen angesiedelten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg im selben Zeitraum ebenfalls deutlich um 14.854 auf derzeit 136.167 Arbeitsplätze. Ein prozentuales Wachstum von 12,2 %.

Aachen bleibt das wirtschaftliche Oberzentrum der Region. Die Mehrheit (53,0 %) der Arbeitsplätze vor Ort werden durch Personen, die nach Aachen einpendeln wahrgenommen (72.132 Einpendler), wohingegen lediglich 27.882 Personen von Aachen aus zur Arbeit in eine andere Kommune pendeln (Auspendlerquote = 30,4 %). Bei den Pendlerströmen ist jedoch über die letzten fünf Jahre eine starke Zunahme zu verzeichnen, welche für ein immer dynamischeres Wohn- und Arbeitsumfeld spricht. Der große Anstieg an Einpendler*innen (seit 2015 + 7.417 Personen) weist zum einen auf den Boom Aachens als wirtschaftliches Oberzentrum hin, kann aber auch ein Indiz für die Anspannung des Wohnungsmarktes sein – so dass Wohnwünsche der Beschäftigten, insbesondere von Familien, zunehmend im Umland realisiert werden (vgl. Kap. 1.2.b).

Abb. 13: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen [Tab. 12]



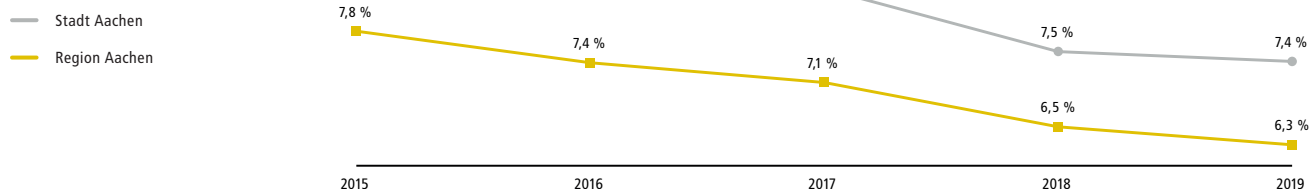
Das hohe Pendleraufkommen führt mit dazu, dass der starke Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Aachen sich nur in einer leicht gesunkenen Arbeitslosenquote von 7,4 % niederschlägt (Vorjahr = 7,5 %). Die Aachener Bevölkerung profitiert dennoch vom Standort-Boom und weist den niedrigsten Wert seit der gesonderten Erfassung der Arbeitslosenquote für die Stadt Aachen im Jahr 2005 auf. Analog sank die Arbeitslosenquote in der Region Aachen⁶ ebenfalls um 0,2 Prozentpunkte im Vergleich zu 2018 auf nun 6,3 %.

Insgesamt fällt die Entwicklung damit auf dem Arbeitsmarkt in Aachen in den letzten Jahren äußerst positiv aus, auch wenn sich die Dynamik im letzten Jahr verlangsamte. Es befinden sich stetig mehr Aachener*innen in einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, die Anzahl der Arbeitsplätze im Stadtgebiet steigt gleichfalls kräftig an und von Jahr zu Jahr sinkt die Arbeitslosenquote.

Der Wohnungsmarktbericht basiert auf Daten zum Stichtag 31.12.2019 und bezieht sich damit auf die Entwicklung vor der Corona-Pandemie. Bei Verfassen des Berichts (08/20) ist bereits festzustellen, dass die Pandemie zu einem sprunghaften Anstieg der Arbeitslosenzahlen geführt hat (Arbeitslosenquote 08/2020: Stadt Aachen 9,0 %, Region Aachen 7,7 %). Zum jetzigen Zeitpunkt ist es schwierig zu prognostizieren, welche Entwicklung der Arbeitsmarkt bis ins Jahr 2021 hinein vollziehen wird. Welche Auswirkungen die Pandemie auf die wirtschaftliche Entwicklung, die Finanzkraft der Bevölkerung und damit auf die Wohnraumnachfrage hat, wird sich erst im nächsten Bericht zeigen.

⁶ hierzu gehören die Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau

Abb. 14: Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen [Tab. 13]



1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2019 lässt vermuten, dass mehr Beschäftigte die Miete aus eigener Kraft bezahlen und höhere Mietpreise durch ein höheres Einkommen finanziert werden können. Allerdings reicht nicht automatisch jeder Arbeitsplatz aus, um sein Leben selbstständig zu finanzieren. Daher ist zur sozio-ökonomischen Einordnung der Entwicklung nachfolgend zu betrachten, inwiefern die Aachener Bevölkerung in ihrem Lebensunterhalt auf finanzielle Unterstützung des Staates angewiesen ist (Transferleistungsbezug).

Für Menschen ohne eigenes Einkommen oder für niedrige Einkommensgruppen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII) zu beziehen.

Auch für diesen statistischen Bereich ist in Folge der Corona-Pandemie für die kommende Zeit mit einem spürbaren Anstieg von Personen zu rechnen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sein werden. Noch unbeeinflusst von der derzeitigen globalen Krise setzte sich 2019 der im Vorjahr bereits feststellbare positive Trend fort, dass die lang anhaltende erfreuliche Entwicklung auf dem Aachener Arbeitsmarkt (s.o.) sich in der sinkenden Zahl von Menschen widerspiegelt, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Im Berichtsjahr 2019 waren nur noch 11,0 % der Aachener*innen im Bezug entsprechender Leistungen (2018 = 11,3 %, 2017 = 11,7 %, 2016 = 11,6 %, 2015 = 11,8 %). Die absolute Zahl sank von 29.015 auf jetzt 28.360 Personen.⁷ Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss, dass nach wie vor jede*r zehnte Aachener*in Transferleistungen bezieht und auf eine Wohnung im untersten Preissegment angewiesen ist. Hinzu kommt noch eine Dunkelziffer „verdeckter Armut“ von Menschen, die leistungsberechtigt wären, oft aber aus Scham oder Angst vor Stigmatisierung keinen Antrag stellen.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreichen, um den gemieteten Wohnraum eigenständig zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen. Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung fiel die Anzahl der Wohngeld empfangenden Haushalte im Berichtsjahr 2019 erneut deutlich. Erhielten 2018 noch 1.749 Haushalte Wohngeld, waren dies 2019 nur noch 1.521 Haushalte. Die Höhe des durchschnittlich bewilligten Wohngeldes blieb unverändert bei 169 €.

⁷ Tab. 14

2019



**Kronenberg – Objekt der gewoge AG
mit 8 geförderten Wohneinheiten**

2 Angebotsfaktoren

2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen

Einen bedeutenden Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Gleichzeitig sind steigende Bodenpreise ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Indikator dafür, wieviel Bauland noch zur Mobilisierung vorhanden ist und wie sich die Miet- und Eigentumspreise perspektivisch entwickeln werden. Als Kennzahlen stehen der Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise zur Verfügung.

Aufgrund einer Anforderung der Landesregierung wurde im Jahr 2010 die Berechnungsmethodik der Bodenindexreihen auf zonale Bodenrichtwerte umgestellt. Es gibt seit diesem Zeitpunkt eine größere Anzahl von Richtwerten als in der Vergangenheit. Für die Neuberechnung wurde das Jahr 2010 mit der Basis 100 angesetzt. Die Bodenindexreihen werden für Individual- und Geschosswohnungsbau erstellt und beinhalten (freistehende) Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilien- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

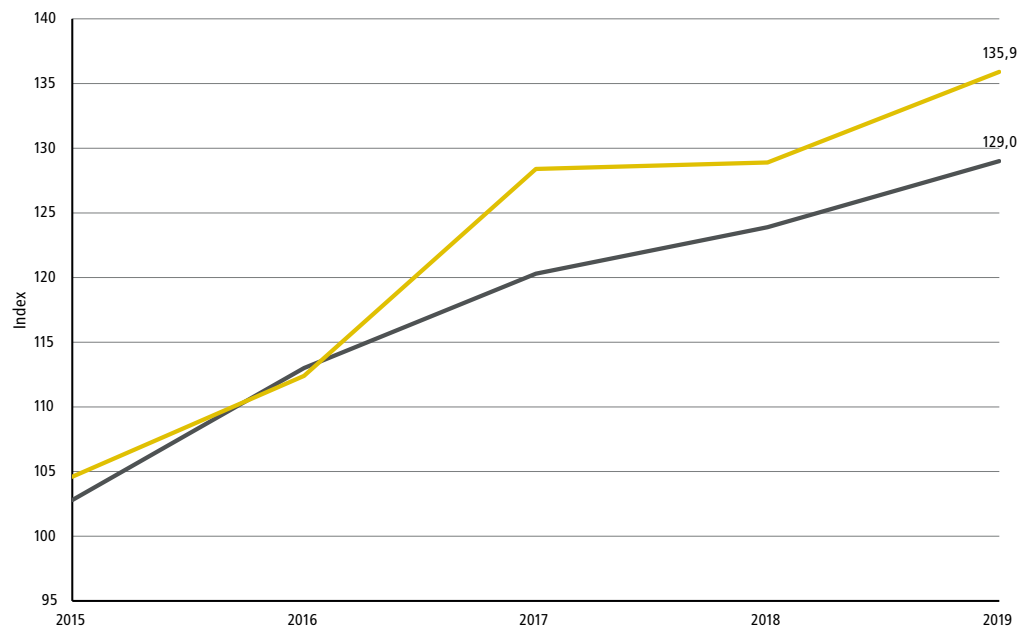
Seit 2015 ist bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in Aachen eine rasante Preisentwicklung zu beobachten. So stieg der Bodenindex für Geschosswohnungsbau von 104,6 im Jahr 2015 auf nun 135,9 Indexpunkte an. Dies entspricht seit dem Basisjahr 2010 einer Preissteigerung um 35,9 %. Der Bau von Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften verteuerte sich ebenfalls u.a. durch den Anstieg der Bodenpreise. Der Index stieg von 102,8 Punkten in nur vier Jahren auf 129 Punkte in 2019. Hier ist seit dem Basisjahr 2010 ein Anstieg um fast 30 % zu verzeichnen.

Neben der Flächenknappheit ist diese enorme Entwicklung seit 2015 vor allem auf die sprunghafte Zinsvergünstigung bei Hypothekendarlehen auf weit unter 2 % zum Jahr 2015 (siehe folgendes Kapitel 2.2) und den hierdurch angeheizten Boom des Immobilienmarktes zurück zu führen. Wohnbauvorhaben mit ihren im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten hohen Gewinnmargen und Wertzunahmen wirken auf Investor*innen gerade zu Niedrigzinszeiten äußerst attraktiv. Einem abnehmenden Angebot steht also eine anhaltend hohe Nachfrage entgegen. Als Folge dieses Booms ist Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum nicht nur ein seltenes, sondern auch ein teures Gut geworden.

Aus den steigenden Bodenpreisen ergibt sich für Mietwohnungsbauprojekte jedes Marktsegments und bei Projekten zur privaten Eigentumsbildung eine wesentliche Gesamtkostenerhöhung für zu realisierende Bauten, welche dann mit entsprechenden Miethöhen auf die Mieter*innen oder Käufer*innen umgelegt wird.

Abb. 15: Bodenindexreihen
[Tab. 15]

— Individualwohnungsbau
— Geschosswohnungsbau



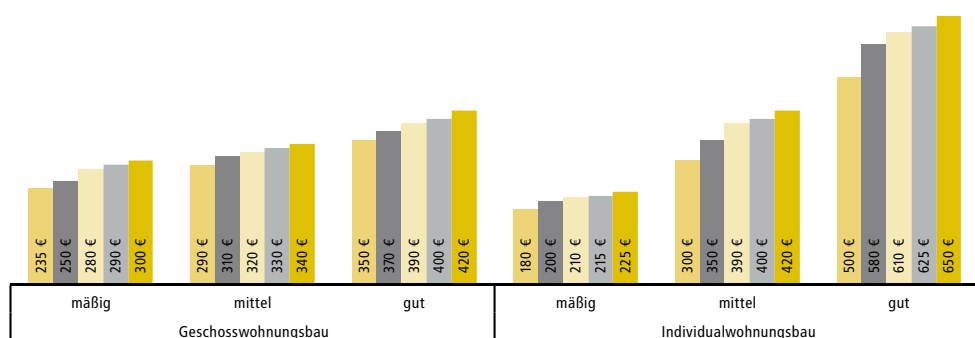
Neben dem Bodenindex geben auch die von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise im Stadtgebiet Aachen. Diese wurden ebenfalls im Jahr 2010 angepasst und fortgeschrieben.

Analog zu den Bodenindexreihen entwickeln sich die Baulandpreise ab 2015 in allen Aachener Lagen, insbesondere aber für mittlere und gute Lagen im Individualwohnungsbau, steil nach oben (s. Abb. „Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro m²“). In mittleren Lagen verteuerte sich beispielsweise der Baulandpreis für ein Einfamilienhaus auf 420 €/m², eine prozentuale Verteuerung seit 2015 von 40 %. In guten Lagen verteuerte sich der Bodenpreis im selben Zeitraum um 30 % auf jetzt 650 € je Quadratmeter Bauland. Baugrundstücke, auf den Mehrfamilienhausobjekte errichtet werden können, verteuerten sich etwas moderater. Doch auch hier sind Teuerungsraten von rund 20 % zu beobachten, die auf eine dynamische Marktentwicklung schließen lassen.

Dass sich der Anstieg der Bodenpreise unmittelbar in den Kosten für Eigentumsobjekte und Mieten auswirkt, zeigt Kapitel 3. Zudem wird die zunehmende Bodenknappheit bei gleichzeitig steigender Wohnraumnachfrage in den nächsten Jahren ein maßgebliches Hemmnis für die bedarfsgerechte Versorgung der Aachener Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum darstellen.

Abb. 16: Baulandpreise
– Geschoss- und Individual-
wohnungsbau nach Lage
pro m² [Tab. 16 & 17]

■ 2015
■ 2016
■ 2017
■ 2018
■ 2019



Die von der kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise und die Bodenindexreihen des Landes deuten darauf hin, dass Bauland im Stadtgebiet Aachen zunehmend knapper wird. Untermauert wird diese Entwicklung durch die historisch niedrigen Kaufvertragszahlen für unbebaute Grundstücke (siehe Kap. 3.3). So gab es 2019 erneut einen Minusrekord mit nur noch 161 Kaufverträgen für unbebaute Grundstücke in Aachen (2018 = 171). Bei den Verkaufszahlen für bebaute Grundstücke hingegen gab es einen deutlichen Anstieg um + 111 Verkäufe auf 774 Kaufverträge in 2019. Der Markt für Baupotentialflächen schrumpft also weiter. Die Baulandknappheit führt dazu, dass es immer schwieriger wird, Neubau zu mobilisieren. Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden durch die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotentiale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotentiale zu mobilisieren. Zudem wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen neu aufgestellt und zusätzliche Wohnbaupotentiale identifiziert.

Eine Wohnungsbedarfsprognose durch das Institut Quaestio ermittelte im Jahr 2018 einen zusätzlichen Flächenbedarf in Aachen von 199 Hektar Bruttobaulandfläche für den Zeitraum 2018 – 2034, von denen nach Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale, der Flexibilitätsreserve und der Bebauungsplanreserven noch 178,1 Hektar Bedarf bis 2035 übrig bleiben. Mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes (FNP) konnten zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau im Umfang von 84,1 Hektar ausgewiesen werden. Dies ist bereits ein erster Erfolg, dennoch fehlen statistisch noch 94 ha Bauland bis 2035 ($178,1 \text{ ha} - 84,1 \text{ ha} = 94 \text{ ha}$). Wichtig ist es in diesem Kontext in eine stärkere Kooperation mit den Umlandkommunen bei der Wohnraumentwicklung einzusteigen. Von höchster Priorität wird es zudem im Stadtgebiet Aachen sein, die verbleibenden Flächen nachhaltig in Hinblick auf das Gemeinwohl zu entwickeln und die vorhandenen Potentiale mit einer hohen Ausschöpfung an Wohnfläche zu aktivieren.

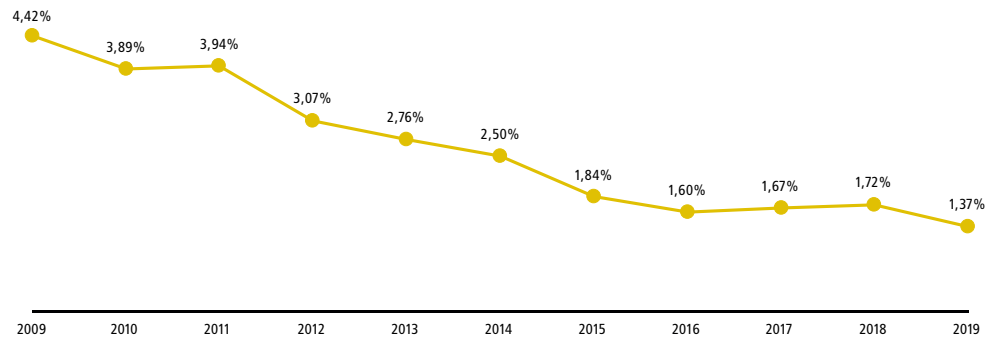
Einen ersten Schritt machte die Stadt Aachen mit einer systematischen Potentialflächenanalyse⁸ ihrer über 12.000 eigenen Flurstücke, bei der diese auf ihre Eignung zur Realisierung kurz- und mittelfristig umsetzbarer Wohnungsbauvorhaben hin untersucht wurden. Dabei wurde ein Gesamtpotential von 440 WE identifiziert, welche kurzfristig umsetzbar wären. Zusätzlich sieht man die mittelfristige Schaffung von 2.200 WE als realisierbar.

2.2. Kapitalmarktbedingungen

Neben den Bodenpreisen sind die aktuellen Kapitalmarktbedingungen ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf zukünftige Investitionen in Wohnraum (Neubau und Bestand) und damit auf das Wohnungsangebot. 2019 verzeichnete der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank einen neuen historischen Tiefststand. Er lag bei lediglich noch 1,37 % (Vorjahr = 1,72 %) und sank damit deutlich unter die bisherige Rekordmarke von 1,6 % im Jahr 2016. Damit verbesserte sich das bereits investitionsfreundliche Klima nochmals merklich.

⁸ Vorlage - FB 23/0587/WP17:
„Entwicklungspotentiale
städtischer Flächen“,
Wohnungs- und Liegen-
schaftsausschuss vom
24.09.2019.

Abb. 17: Hypothekenzins
5 – 10 Jahre [Tab. 18]



Der attraktive Zinssatz würde damit rechnerisch grundsätzlich zu einer Kostenreduzierung der Projekte führen. Dass sich oft ein gegenteiliger Effekt abzeichnet, liegt neben den teureren Boden- und Erschließungskosten vor allem daran, dass Wohneigentum und Bauland mangels Alternativen zunehmend zur Geldanlage – für Kleinanleger*innen ebenso wie für internationale Immobilienentwickler und Anlagefonds – werden. In der wissenschaftlichen Diskussion der Verflechtung von Immobilien- und Finanzmärkten wird diese Entwicklung auch als „Finanzialisierung der Immobilienmärkte“ beschrieben. Folge sind u. a. vermehrte Spekulationstendenzen, die auf kurzfristige Wertgewinne und deren Ausschöpfung ausgerichtet sind.⁹ Sind für Aachen bisher Einzeleigentümer*innen und die großen lokalen Immobilienunternehmen für die Bautätigkeit prägend gewesen, ändert sich diese Investitionsstruktur mit Blick auf die aktuelle und zukünftige Bautätigkeit deutlich. Gerade bei den besonders renditestarken Wohnbauvorhaben im Hochschulumfeld agieren in Aachen vermehrt internationale Immobilienfonds und -entwickler*innen, deren Finanzprodukte mit Immobilienbezug eine globale Reichweite aufweisen.¹⁰ Dies führt durch die erhöhte Nachfrage ebenfalls zu Preisanstiegen sowohl im Wohnungsbau als auch im Verkauf von Bestandsimmobilien (s. Kap 2.1).

Für den Bereich des preiswerten Wohnraums bedeutet dies, dass er in urbanen Räumen häufig nur noch, wenn überhaupt, in den einfachen Lagen realisiert werden kann. Daher ist es von hoher Relevanz für die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Aachen, dass für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW zurzeit ebenfalls Investitionsanreize geschaffen werden. Mittlerweile werden die Förderkonditionen jährlich angepasst und sollen weitere Anreize für Investitionen in die soziale Wohnraumversorgung schaffen.

Befristet auf maximal 15 Jahre müssen für öffentliche Darlehen keine Zinsen gezahlt werden. Ab dem 16. Jahr fallen bis zum Ende der Bindungsfrist (20, 25 oder 30 Jahre) 0,5 % Zinsen an. Aufgrund der allgemein günstigen Darlehenszinsen werden darüber hinaus auf die gewährten Förderdarlehen teilweise erhebliche Tilgungsnachlässe (25 % auf die Grundförderung, seit 2020 sogar 30 % bei 30-jähriger Bindungsfrist und 50 % auf Sonderförderung) gewährt. Zusätzlich sind für das Jahr 2020 die Förderpauschalen für regulären Wohnraum weiter erhöht worden (bspw. für das Aachener Mietenniveau 4: EKG A: + 200 €/m², EKG B: + 100 €/m²). Die Förderpauschalen für Studierendenwohnheime stiegen ebenfalls deutlich an (+ 5.000 € pro Wohnheimplatz).

⁹ Musil, R. (2019): *Immobiliengeographie*. Braunschweig, S. 242ff.

¹⁰ Bspw. SIGNA Holding, Cattella Group, Bonava/NCC, Bouwfonds Property Development, Value One

Weitere grundlegende Anpassungen für Eigenheimförderung oder die Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung heben die Pauschalen ebenfalls oft um über 10 % an. Das „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbau-förderung“ ergänzt die Investitionsanreize des Landes NRW durch ein eigenes städtisches Fördermodell.

Insofern sind die Kapitalmarktbedingungen auch für den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd anzusehen.

Zu beachten ist jedoch zum einen der weiter oben erwähnte Zusammenhang von attraktiven Zinskonditionen und Baulandverteuerung. Zum anderen erzeugt der momentane Kapitalmarkt für den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gleichzeitig eine gegenläufige Wirkung. Die niedrigen Zinsen sorgen für erhebliche Anreize bei Investor*innen – mittels Umschuldungen – ihre Bindungen frühzeitig abzulösen (vgl. Kapitel 4 & 5).

2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb

Die zunehmende Beliebtheit von Homesharing-Portalen zur Vermietung von Privatunterkünften zu touristischen Zwecken hat in den letzten Jahren insbesondere in attraktiven urbanen Räumen zur Zweckentfremdung von Wohnraum geführt. Dabei ist ein eigenes globales Wohnungsmarktsegment entstanden, das in den Übergangszonen rechtlicher Bestimmungen für Mietwohnungen und Hotelwirtschaft operiert. Weltmarktführer in diesem Markt ist das US-amerikanische Unternehmen Airbnb. Über seine Online-Plattform werden aktuell rund 7 Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten und 191 Ländern auf der ganzen Welt an hunderte Millionen von Gästen vermittelt.

Gewinnt dieses Marktsegment schnell an Bedeutung, können sich hieraus drei unerwünschte Effekte für lokale Wohnungsmärkte ergeben, die bereits wissenschaftlich belegt sind:¹¹

- Regulärer Wohnraum wird dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies gilt insbesondere für zentrale und beliebte Lagen.
- Aufgrund der besseren monetären Verwertungsoptionen wird ein Preisdruck auf den regulären Wohnungsmarkt erzeugt. Dabei kommt es auch zu Verdrängungsprozessen.
- Häuser und Straßen mit hohem Anteil an kurzfristig vermieteten Wohnungen sind oft von Lärmbelästigungen und einem veränderten sozialen Umfeld betroffen.

Die Stadt Aachen hat sich daher diesem Thema frühzeitig angenommen. Seit 2016 erhält sie von Airbnb eine Eigenauskunft zur Struktur und dem Umfang des Angebots in Aachen. Zu beachten bleibt, dass diese Werte weder auf ihre Validität noch auf Vollständigkeit hin überprüft werden können, dennoch ermöglichen sie eine erste Bewertung der Entwicklung des Marktes.

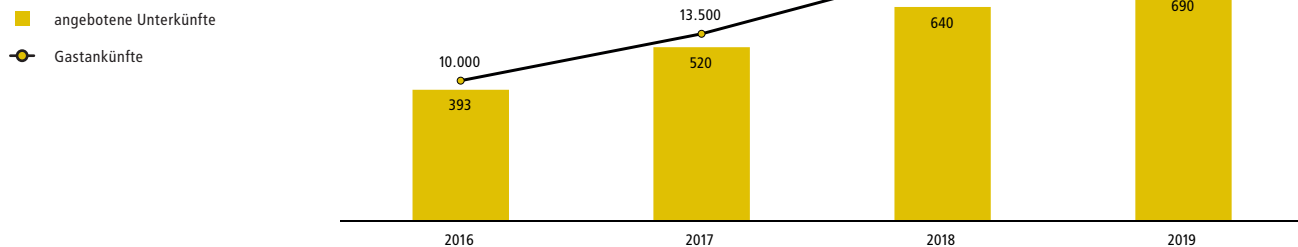
¹¹ Musil, R. (2019): Immobilien-geographie. Braunschweig, S. 245ff.

So war der Wert der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet werden – und damit faktisch dem Wohnungsmarkt entzogen werden – bis 2018 rasant auf 200 Wohnungen gestiegen. Um in den stark im Wachstum (+ 31 %) befindlichen Homesharing-Markt regulierend einzugreifen und die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, hat die Stadt Aachen zum 01.08.2019 als eine von nur fünf Kommunen in NRW eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. Diese stellt die Vermietung von Wohnraum auf Homesharing-Plattformen wie Airbnb sowie den Leerstand und Abriss von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt.

Leider enthält der neue Jahresbericht von Airbnb keine Aussage über den prozentualen Anteil der Unterkünfte, die an mehr als 120 Nächten vermietet wurden. Dieser Wert ermöglicht es, vergleichsweise valide Aussage darüber zu treffen, wie viele der bei Airbnb angebotenen Unterkünfte dem regulären Wohnungsmarkt dauerhaft nicht zur Verfügung stehen.

Bei den für das Jahr 2019 zur Verfügung gestellten Daten ist noch keine Auswirkung der zum 01.08.2019 in Kraft getretenen Wohnraumschutzsatzung zu verzeichnen. So stieg die Zahl der in Aachen angebotenen Unterkünfte innerhalb eines Jahres um 50 auf nun 690 Unterkünfte an – dabei ist durch den veränderten Bericht nicht festzustellen, ob es sich um Wohnraum handelt, der dem regulären Wohnungsmarkt entzogen wird oder nur um kurze temporäre Untervermietungen bei Abwesenheit der Hauptmieter*innen/Eigentümer*innen. Ebenfalls dynamisch stieg die Zahl der Gastankünfte auf nun etwa 22.000.¹² Seit 2016 wuchs die Anzahl der Gastankünfte demnach um 120 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug zuletzt ca. 4,1 Nächte pro Gast. Insgesamt wachsen das Angebot und die Nutzung von Airbnb-Unterkünften weiterhin rapide an. Jedoch kann für das aktuelle Jahr ein Einbruch der Nutzungszahlen im Zuge der Corona-Pandemie erwartet werden.

Abb. 18: Anzahl angebotener Unterkünfte und Gastankünfte über Airbnb in Aachen



¹² Die Angaben von Airbnb bleiben etwas vage und wurden mit 21.000 – 23.000 beziffert. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2020 verwendet daher zur besseren Darstellung den Mittelwert dieser Spanne.

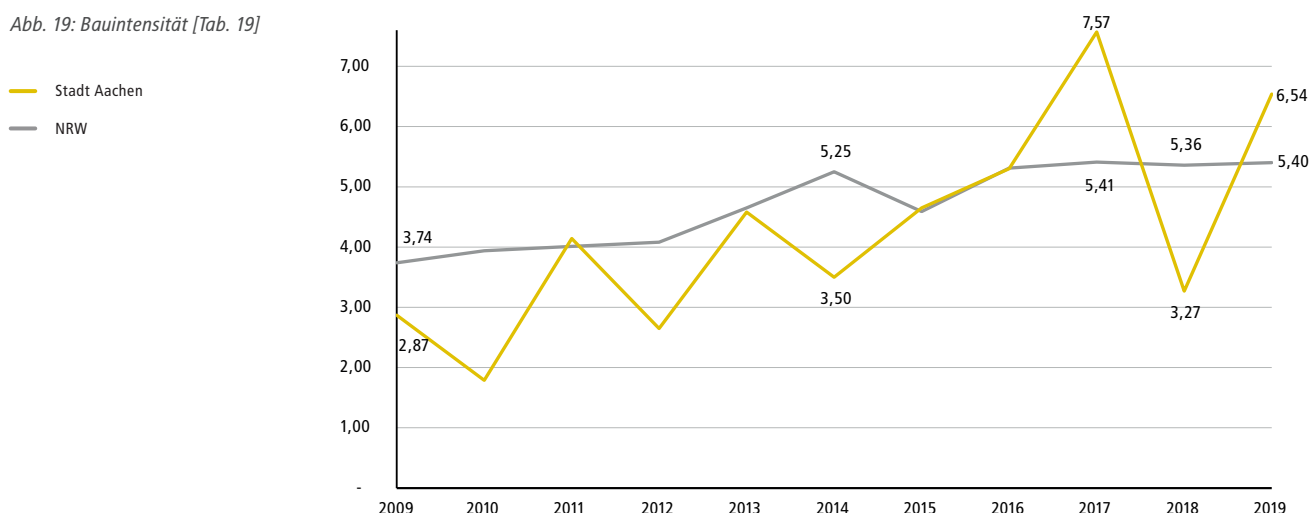
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

3.1. Bauintensität

Auskunft über die Bautätigkeit innerhalb einer Kommune gibt die Bauintensität. Hierbei wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ins Verhältnis gesetzt. Die Ermittlung der Bautätigkeit eines Jahres basiert maßgeblich auf den Meldebögen der Bauträger*innen, die entsprechend zuvor genehmigte Bauvorhaben der Bauaufsicht als fertig gestellt melden. Diese Methodik wird landesweit in Kooperation zwischen den Kommunen und IT.NRW angewandt. Da es immer dann zu Verzerrungen kommt, wenn im Berichtsjahr die Fertigstellung von Großprojekten gemeldet wird, muss bei der Interpretation der Daten weniger der Stichtag, sondern die langfristige Entwicklung betrachtet werden.

Mit 6,54 neu errichteten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen lag die Bauintensität nach Erhebungen der Statistikstelle der Stadt Aachen im Berichtsjahr auf einem erfreulich hohen Wert und deutlich über dem letztjährigen Wert von 3,27. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Vorjahreswert ein statistischer Ausreißer nach unten war (vgl. Wohnungsmarktbericht 2019) bzw. in 2017 und 2019 größere Bauvorhaben als fertig gestellt gemeldet wurden. Da sich solch kommunale Besonderheiten im Landesdurchschnitt nivellieren, verläuft die Entwicklung der landesweiten Bauaktivitäten recht konstant, so dass die Bautätigkeit seit 2016 auf einem recht hohen Wert von rund 5,40 liegt. Bis 2015 lag der Aachener Wert in der Regel unter dem Landesdurchschnitt, seit 2016 ist hier aber eine deutliche Steigerung der Bauintensität zu verzeichnen, so dass in den Jahren 2017 und 2019 diese Marke deutlich überschritten werden konnte. Insgesamt ist festzustellen, dass Aachen etwas stärker vom Bauboom profitiert als andere NRW Kommunen.

Abb. 19: Bauintensität [Tab. 19]

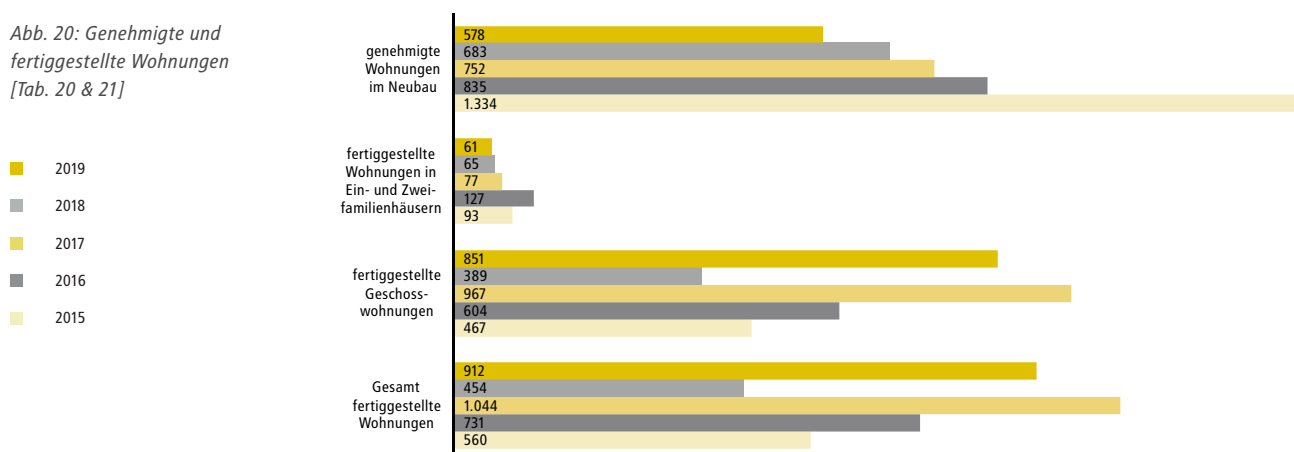


3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Berichtsjahr konnte Wohnraum in großem Maße hergestellt werden. Mit insgesamt 912 fertiggestellten Wohneinheiten befand sich die nominelle Bautätigkeit im Jahr 2019 fast auf dem Niveau des Rekordjahres 2017 (= 1.044 WE). Dabei machten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) den Großteil der fertiggestellten Wohneinheiten aus. Der Individualwohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) verliert aufgrund fehlender bzw. teurer Baugrundstücke in Aachen immer mehr an Bedeutung (s. Kap. 2). Die 61 Wohneinheiten in diesem Segment stellen nur noch 6,7 % der Gesamtzahl neu geschaffener Wohneinheiten dar. Es handelt sich demnach um einen Nischenmarkt. Entsprechende Wohnwünsche werden aufgrund des kaum vorhandenen Angebots an bezahlbaren Baugrundstücken zum Großteil in den anderen Kommunen der Städteregion Aachen realisiert (siehe auch Analyse der Wanderungsbewegungen in die Städteregion - Kap. 3.8). Ein positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung liegt jedoch darin, dass die knappen Baulandflächen durch den verdichteten Geschosswohnungsbau weitaus effizienter zur Gewinnung neuen Wohnraums genutzt werden, als im flächenintensiven Individualwohnungsbau.

Ebenso erfreulich für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes und dem verantwortungsvollen Umgang mit knappen natürlichen Ressourcen ist die Aktivierung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden, so sind 98 Wohneinheiten im Berichtsjahr über Bestandsmaßnahmen (Dachgeschossausbau oder Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen) geschaffen worden, die zusätzlich zu den 912 durch Neubau fertiggestellten Wohneinheiten dem Aachener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Summe ergibt dies somit 1.010 neu in Aachen zur Verfügung stehende Wohneinheiten im Jahr 2019, die den 1.188 zusätzlichen Haushalten ein Zuhause geben.

Abb. 20: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
[Tab. 20 & 21]



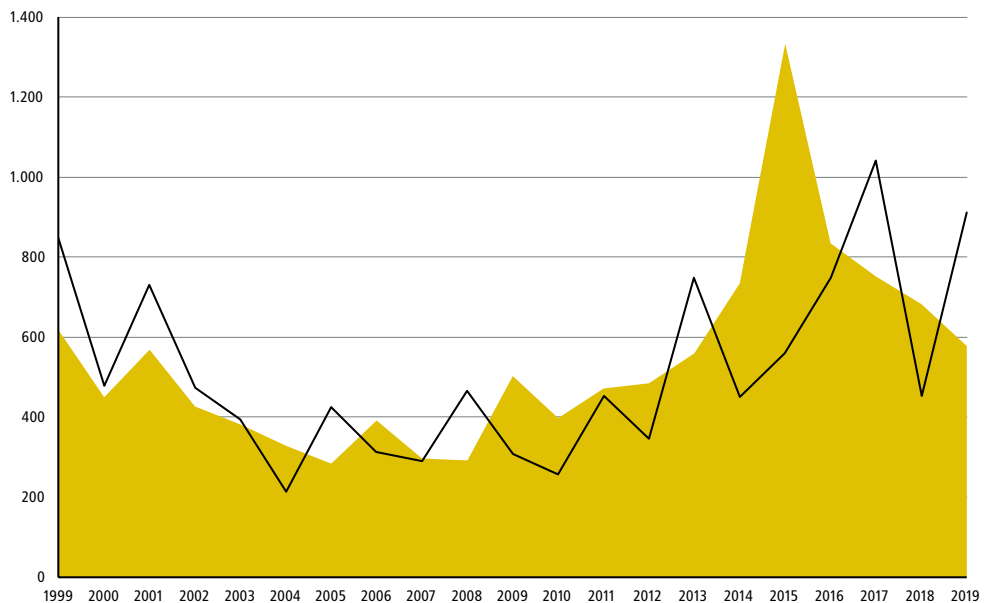
Die Zahl der Baugenehmigungen liegt zwar im Langzeitvergleich seit 2013 in Aachen recht hoch. Im Berichtsjahr 2019 ist jedoch mit nur noch 578 Wohnungen schon im dritten Jahr in Folge im Neubau ein Rückgang zu verzeichnen. Dies könnte ein ggf. auf die zunehmende Flächenknappheit zurückzuführen sein und ein Abschwächen des Baubooms prognostizieren. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Die Effekte der abnehmenden Baugenehmigungen werden sich, bedingt durch die Bauvorlaufzeiten, erst zeitversetzt auf den Wohnungsmarkt

auswirken. Zudem schwankt die zeitliche Spanne vom Zeitpunkt der Baugenehmigung zur tatsächlichen Fertigstellung je nach Objekt enorm. So liegen nach wie vor 1.844 bereits genehmigte Wohneinheiten als Bauüberhang vor, die noch nicht fertiggestellt wurden. Hier besteht demnach eine enorme bauliche Reserve. Da die beispiellos gute Kapitalmarktlage als besonders investitionsfördernd einzustufen ist (s. Kap. 2), kann dies auf die enorme Auslastung der Bauwirtschaft im aktuellen Bauboom zurückgeführt werden, die zum einen die Baukosten steigen lässt und zum anderen zu langen Wartezeiten nach Auftragserteilung führt. Beides sind Faktoren, die eine zeitnahe Fertigstellung entsprechender Wohnbauten stark verzögern.

Die folgende Abbildung stellt die langfristige Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten dar, die zum einen durch die lokale Bauaufsichtsbehörde genehmigt, zum anderen in dem jeweiligen Jahr fertig gestellt wurden. Insgesamt wird deutlich, auf welchem hohen Niveau Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den letzten 5 Jahren lagen.

Abb. 21: 20-Jahres-Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten

■ Baugenehmigungen
— Baufertigstellungen



3.3. Kaufverträge

Die Anzahl und Verteilung der Kaufverträge für Grundstücke gibt Auskunft über die Entwicklung in den einzelnen Eigentumsteilmärkten. Insgesamt wurden im Jahr 2019 mit 2.549 abgeschlossenen Kaufverträgen eine deutlich höhere Anzahl an Objekten als im Vorjahr umgesetzt (2018 = 2.074). Nach Teilmärkten betrachtet zeichnet sich ein differenziertes Bild ab. Der Verkauf von Baupotentialflächen, also unbebauten Baugrundstücken, sinkt weiter auf ein historisches Tief von 161 abgeschlossenen Kaufverträgen. Dies zeigt, dass kaum noch unbebautes Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung steht (vgl. Kap. 2). Die Aktivität auf dem Markt für bebaute Grundstücke hingegen wuchs deutlich von 663 Verkäufen im letzten Jahr auf nun 774 Verkäufe in 2019 an. Noch deutlicher war das steigende Investitionsinteresse auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ausgeprägt. Das außerordentliche Wachstum von 30 % mehr Kaufverträgen auf 1.614 deutet auf ein vitales Interesse von gewerblichen, wie auch privaten Investoren am Aachener Eigentumsmarkt hin.

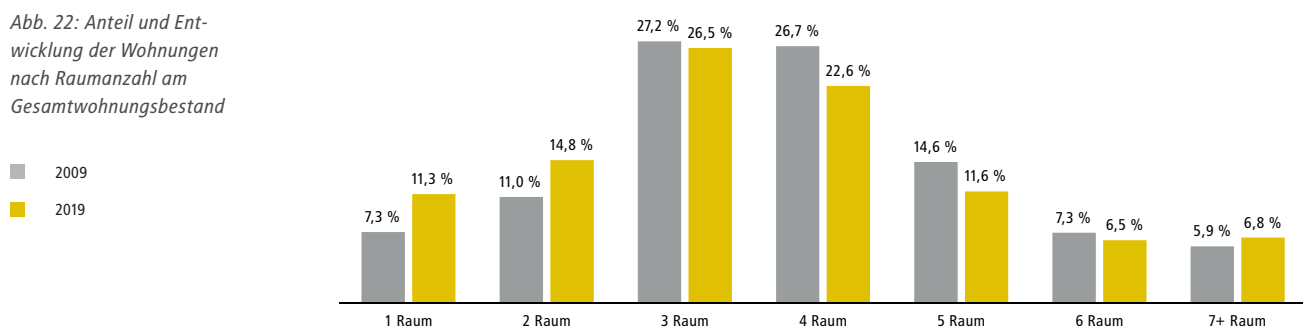
3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot

3.4.a Gesamtwohnungsbestand

Erstmals in der Geschichte Aachens wurden im Stadtgebiet mehr als 140.000 Wohnungen gezählt. Zum Stichtag 31.12.2019 registrierte die städtische Statistikstelle insgesamt 140.530 Wohnungen und damit einen Zuwachs von 1.010 Wohneinheiten (Vorjahr = 139.520).

Weit mehr als ein Viertel (26,1 %) dieser Wohnungen entfällt auf Wohneinheiten mit lediglich ein oder zwei Zimmern. Der Marktanteil dieses Segments ist in den letzten zehn Jahren am dynamischsten und um fast 8 Prozentpunkte gestiegen (s. Abb. unten). Dies ist zum einen mit Blick auf die Hochschulentwicklung und die steigende Anzahl von Ein-Personen-Haushalten nachfragegerecht, gleichzeitig resultiert der Wert aus einer veränderten Ausrichtung von Neubauprojekten hin zu Studierenden- und Mikroapartments. Ca. 40 % der im Bau befindlichen und kurz vor Vollendung stehenden Projekte entstehen als Studierenden- und Mikroapartments. (Kap. 5). Das Wohnungsangebot orientiert sich also zunehmend an hochschulnahen Nachfragegruppen. Dies bedeutet folgerichtig eine Verknappung des Angebots an Wohnoptionen für Nachfragegruppen mit erhöhtem Raumbedarf, wie z.B. Familien mit Kindern. Statistisch bildet sich dies in dem sinkenden Anteil von 4- und 5-Zimmerwohnungen ab, der von 41,3 % im Jahr 2009 (in absoluten Zahlen 55.363 WE) in zehn Jahren auf nur noch 34,2 % Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Berichtsjahr 2019 sinkt (48.061 WE). Damit standen im Berichtsjahr also 7.300 Wohneinheiten mit 4- und 5-Zimmern weniger als noch vor zehn Jahren auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Abb. 22: Anteil und Entwicklung der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand



Qualifizierter Mietspiegel:

Referenzwert für die Angemessenheit der Miete einer Mietwohnung ist der Aachener Mietspiegel. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung, die es in erster Linie den Mietvertragsparteien ermöglicht, die Miethöhe einer Wohnung zu ermitteln und ggf. Mietanpassungen vorzunehmen.

In 2019 wurde unter Federführung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Vermieter, der Mieterverbände und der Initiative Aachen ein qualifizierter Mietspiegel für das Stadtgebiet Aachen erarbeitet. Mit der wissenschaftlich fundierten Neukonzeption wurde die Fa. InWIS Forschung & Beratung aus Bochum beauftragt.

Die Fa. InWIS Forschung & Beratung hat im Herbst 2019 die Ergebnisse ihrer Analyse vorgestellt. Auf Basis der vorgestellten Szenarien und Empfehlungen wurden nach intensiven Beratungen im „Arbeitskreis Mietspiegel“ die Kriterien zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt und ein neues Berechnungsmodell vereinbart und zum 01.01.2020 eingeführt:

Abb. 23: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Bau- altersklassen	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
bis 1918	5,80	6,83	8,10
1919 bis 1976	5,28	6,48	7,57
1977 bis 1983	5,37	6,69	8,06
1984 bis 1994	5,82	6,75	8,08
1995 bis 2001	5,96	6,78	8,05
2002 bis 2009	6,34	7,37	8,41
2010 bis 2013	6,76	7,79	9,06
2014 bis 2018	7,62	8,45	9,50

Abb. 24: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,13
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,64
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,34
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,16
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,70
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,54
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,50
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,27
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,21
65 m ² bis unter 100 m ²	Grundausstattung
100 m ² bis 110 m ²	-0,15
110 m ² bis 140 m ²	-0,30
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+0,28

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:
Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

Abb. 25: Verglasung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	-0,90
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28

Abb. 26: Beheizung/
Warmwasseraufbereitung

Merkmal	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Zentral-/Etagenheizung	Grundausstattung
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,21

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Abb. 27: Nutzbare
Außenflächen

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,27
Dachterrasse	+0,49
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55

Abb. 28: Bodenbelag in den
Wohnräumen der Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
ohne Oberböden vermietet	-0,38
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	Grundausstattung
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,72

Abb. 29:
Barrierefreiheit/-armut

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22
Wohnung barrierearm Mindestens zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,29

Abb. 30: Einbauküche

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56

Der Zuschlag für Einbauküchen stellt eine Durchschnittsqualität dar. Sofern im Einzelfall besondere Qualitäten vorliegen (bspw. hochwertige und energieeffiziente Elektrogeräte), kann dies im Rahmen der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Abb. 31: Lage im Stadtgebiet

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48
Gute Wohnlage (2)	+0,19
Mittlere Wohnlage (3)	Referenzwohnlage
Einfache Wohnlage (4)	-0,61
Sehr einfache Wohnlage (5)	Siehe Erläuterung

Für eine konkrete Wohnung (Bestand oder Angebot) kann die ortsübliche Vergleichsmiete über einen Online-Rechner¹³ berechnet werden.

Die Ergebnisse des Mietspiegels dienen allein der Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch die Unterscheidung in Basismiete und jeweiligen Auf- und Abschlägen ergeben sich keine Rückschlüsse auf die Durchschnittsmiete im Gesamtwohnungsbestand oder über die Entwicklung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Aachen. Zudem ermöglicht der Mietspiegel keinen Vergleich des Mietniveaus verschiedener Kommunen, da die jeweilige Berechnungsmethodik sich unterscheidet.

empirica Preisdatenbank:

Statt des jeweiligen kommunalen Mietspiegels wird in der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wegen der vorgenannten Einschränkungen standardmäßig die Mietpreisentwicklung anhand der sogenannten „Angebotsmieten“ der empirica Preisdatenbank ausgewertet, welche die Mietpreise aller zur Vermietung veröffentlichten Wohnungen – digital und analog – umfassen. Die Datenlage ist ausgezeichnet und entspricht nahezu einer Vollerhebung der Wohnungsangebote, zudem ermöglicht die gleiche Datengrundlage einen interkommunalen Vergleich.

¹³ <http://www.aachen.de/Mietspiegel-2020>

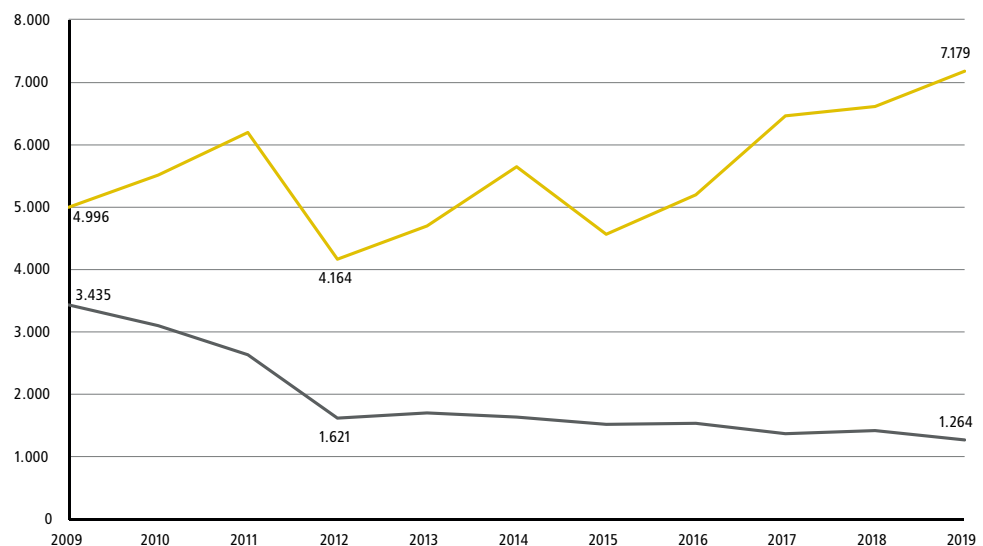
Zur Analyse der Angebote von Wohnungen und Immobilien wird in Aachen – wie in vielen anderen Kommunen – seit 2007 die Auswertung der empirica Preisdatenbank¹⁴ genutzt. Hier liegen ausführliche Datensätze zu Lage und Qualität der in einem Jahr angebotenen Mietwohnungen, aber auch für den Eigentumsmarkt vor. Seit dem letztjährigen Wohnungsmarktbericht wertet die Stadt Aachen zudem zusätzlich kleinräumige Daten der empirica Preisdatenbank aus, um kleinräumige Entwicklungen auf Ebene der 60 Aachener Lebensräume¹⁵ feststellen zu können.

Im Jahr 2019 wurden mit 7.179 Wohneinheiten erneut deutlich mehr Mietwohnungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt angeboten, als im Jahr zuvor (2018 = 6.614 WE). Dies liegt zum einen am festgestellten Bauboom, zum anderen am seit 2015 anhaltenden Trend zu einer hohen Umzugsdynamik (s. Abb. unten, vgl. Kap. 1), der vor allem durch die immer stärker studentisch geprägte Nachfrage angetrieben wird.¹⁶ Durch diese hohe Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt nehmen Mietsteigerungen überproportional zu, da die Mieten häufig bei Neuvermietungen angepasst werden.

Gleichzeitig fiel die Zahl der Angebote auf dem Eigentumsmarkt auf 1.264 Angebote ab (Vorjahr = 1.418 Angebote). Dies ist ein stetiger Rückgang an Kaufangeboten von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern, der in den letzten zehn Jahren zuerst intensiv und seit 2012 mit verminderter Dynamik zu beobachten ist.

Abb. 32: Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt [Tab. 23]

— Eigentums-/Immobilienmarkt
— Mietwohnungsmarkt



3.4.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Bestands- und Neubauangebote herangezogen. Diese sind, wie in der Abbildung unten dargestellt, in Eigentumswohnungen und Wohnhäuser untergliedert. Im Berichtsjahr 2019 sanken die Angebotszahlen in beiden Teilmärkten merklich ab. Von den 819 angebotenen Eigentumswohnungen waren 84 Neubau- und 735 Bestandsobjekte. Ähnlich präsentiert sich die Aufteilung bei den angebotenen Wohnhäusern. Auf lediglich 43 neu gebaute Wohnhäuser kamen 402 Angebote für bestehende Wohnhäuser.

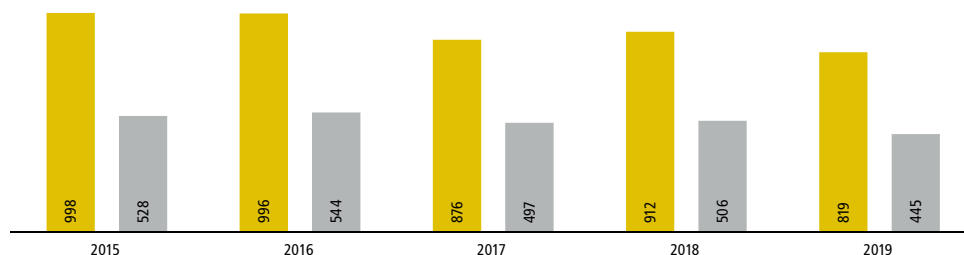
¹⁴ bis 31.12.2011 = IDN Immo-Daten GmbH; ab 01.01.2013 = empirica Systeme

¹⁵ Eine Karte und die Auflistung der 60 Lebensräume finden sich in der Einleitung zu Kapitel 5.

¹⁶ Vgl. Dritter Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2020), Kapitel 2.2.3

Abb. 33: Immobilienangebote
– Neubau und Bestand
[Tab. 24 & 25]

■ Eigentumswohnungen
■ übrige Wohnimmobilien

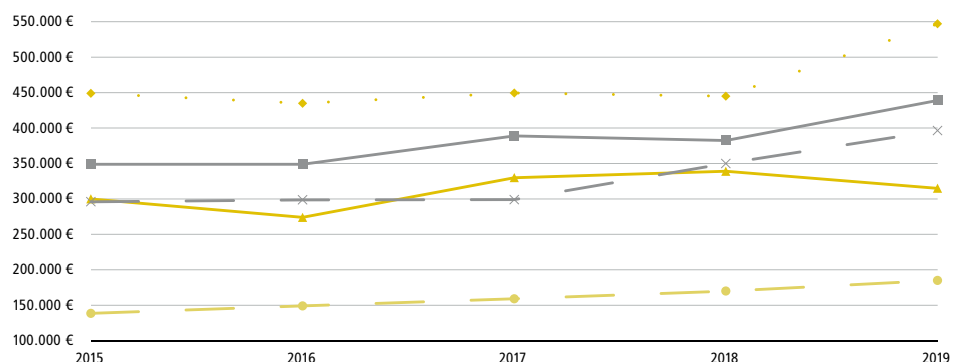


Im Neubau von Wohneigentum lassen sich aufgrund der niedrigen Fallzahlen für diesen Teilmarkt keine validen Auswertungen erstellen. Entsprechend konzentriert sich der folgende Abschnitt auf die Auswertung der Angebote im Bestand von Wohneigentum.

Im Wohneigentumsbestand liegen die Angebotszahlen wesentlich höher als im Neubau; es können somit neben den Eigentumswohnungen auch verlässliche Aussagen zu den Wohnhäusern getroffen werden. Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Medianpreise für unterschiedliche Typen von Wohneigentum in den letzten fünf Jahren dar. Insbesondere Eigentumswohnungen und Reihenhäuser verteuerten sich um jeweils ca. 34 %. Auf zehn Jahre gesehen (2009 – 2019) stellt sich die Entwicklung dieser beiden Typen noch drastischer dar. Eigentumswohnungen verdoppelten in den letzten zehn Jahren nahezu ihren Preis (exakt 98,9 %), Reihenhäuser sind 2019 im Schnitt 80,2 % teurer als noch vor zehn Jahren. Insgesamt stiegen die Preise über alle Kategorien an.

Abb. 34: Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen
[Tab. 25]

◆ freistehendes Einfamilienhaus
■ Doppelhaushälfte
▲ EFH ohne Angaben
× Reihenhäuser
● Eigentumswohnung



Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich – Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Auf Ebene der Kommunen der Städteregion stehen die Angebotspreise für Wohnhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) und Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Fallzahl bei Verkaufsangeboten für Immobilien in den Eifelkommunen unterliegen diese Werte teils erheblichen Schwankungen, die bereits durch einzelne Objekte stark beeinflusst werden. Der Vollständigkeit halber sind diese Kommunen mit in den Abbildungen unten aufgenommen, werden jedoch nicht explizit weiter ausgewertet.

In allen der Städtereion angehörigen Kommunen entwickelten sich die Preise in den letzten fünf Jahren deutlich nach oben. Das Oberzentrum Aachen weist dabei naturgemäß mit Abstand die höchsten Preise auf, der Medianpreis für ein Wohnhaus lag 2019 bereits bei 448.000 € (s. Abb. unten). Dies sind fast 110.000 € mehr, die im Mittel für ein Haus in Aachen zum Vergleich in Würselen, der nächstteuren Stadt außerhalb der Eifel, bezahlt werden mussten. Dabei entwickelte sich der Medianpreis in den Kommunen des Aachener Speckgürtels in den letzten fünf Jahren erkennbar dynamischer als in Aachen selbst (s. Abb. 36). So stiegen die Eigentumspreise für ein Wohnhaus in Eschweiler, Herzogenrath, Würselen, Alsdorf und Baesweiler seit 2015 um mehr als 30 %. Der Markt für Individualwohnungsbau zieht dort damit deutlich stärker an als in Aachen, wo sich die Preise bereits auf hohem Niveau befinden, kaum noch Eigentum verfügbar ist und die prozentuale Verteuerung seit 2015 bei 21,2 % lag. Lediglich Stolberg verzeichnete in diesem Segment einen geringeren Preisanstieg in Höhe von 18,5 %.

Abb. 35: Einfamilienhäuser
– Medianpreise in der Städte-
Region Aachen in Euro

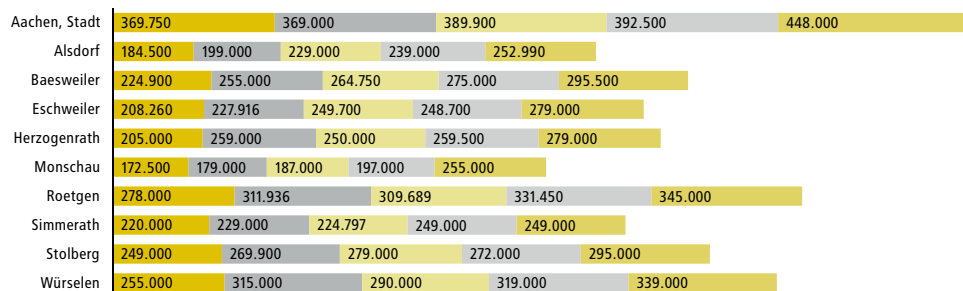
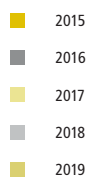
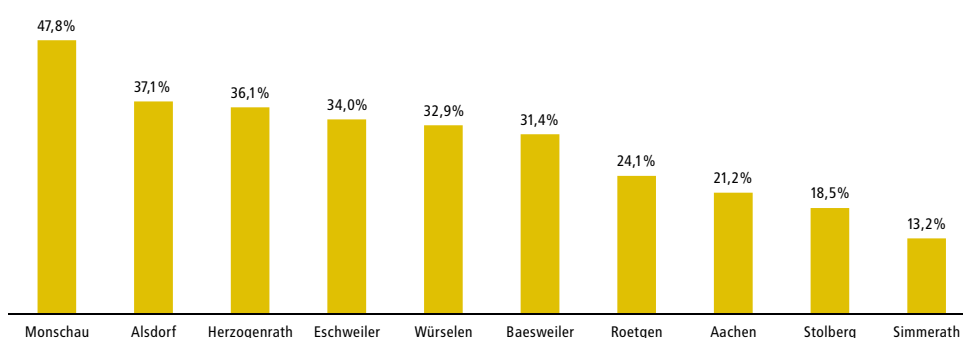


Abb. 36: 5-Jahres-Entwick-
lung der Medianpreise für
Einfamilienhäuser



Die Teuerung in den Nachbarkommunen deutet auf die Bildung eines „Speckgürtels“ um Aachen hin, der Preisdruck dringt weiter nach außen in das Umland.

Im Segment der Eigentumswohnungen (ETW) gibt es im Vergleich zum Wohnungsmarkt bei den unten aufgeführten Daten in der StädteRegion Aachen weitaus stärkere Preisanstiege und je nach Kommune, deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Auffällig ist das ähnliche Preisniveau, das die Stadt Aachen scheinbar laut Datenlage im Vergleich zu Kommunen wie Alsdorf, Herzogenrath oder Würselen aufweist. Zurück zu führen ist dies vor allem auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die am Immobilienmarkt zur Verfügung standen. So gibt es am Hochschulstandort Aachen einen ausgeprägten Markt für kleinflächige Wohnapartments, der dazu führt, dass der durchschnittliche Preis pro

Quadratmeter Wohnfläche in Aachen (2.748 €/m²) mindestens 30 % über den der anderen drei aufgeführten Kommunen liegt (Alsdorf = 2.070 €/m², Herzogenrath = 2.016 €/m², Würselen = 1.982 €/m²).

Anhand der Abbildung lässt sich am besten die Entwicklung innerhalb der jeweiligen Kommunen vergleichen. Hierbei scheint die sich von Aachen in die umliegenden Kommunen ausbreitende Wohnungsnachfrage zu zeitlich und räumlich versetzten Preisanpassung an die sich verbessernde Marktsituation seitens der lokalen Immobilienbesitzer*innen sowie zu vermehrten Investitionsanreizen in dieses Segment zu führen. Lag das nördlich an Aachen liegende Würselen bereits 2015 auf einem ähnlichen Preisniveau wie Aachen und machte seitdem kaum eine weitere Preisentwicklung durch, stieg der Preis in Herzogenrath vor allem von 2015 bis 2017 auf das heutige Niveau. Anders verhält sich dies bei den drei Kommunen mit der höchsten Steigerungsrate seit 2015, Stolberg (+ 82,4 %), Alsdorf (+58,5 %) und Eschweiler (+49,6 %). Die preisliche Entwicklung folgte erst zeitlich nachgegliedert den beiden soeben beschriebenen Kommunen und konzentriert sich insbesondere auf den Zeitraum seit 2017. Auffällig hierbei ist die rasante Preisentwicklung in Stolberg, gerade weil diese im Wohnhaus-Segment im Vergleich zu den anderen Kommunen deutlich langsamer voranschritt (s. o.). Alle drei Kommunen wiesen noch vor fünf Jahren vergleichsweise niedrige Medianpreise für Eigentumswohnungen auf.

Abb. 37: Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro

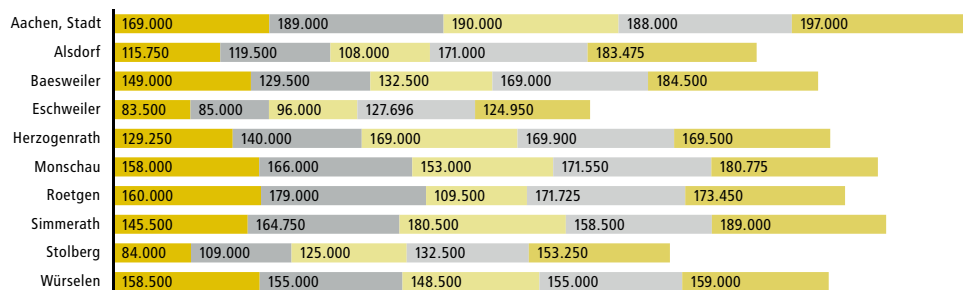
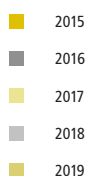
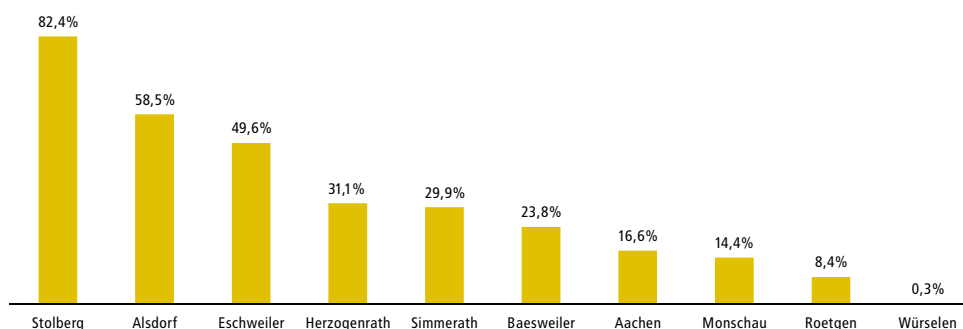


Abb. 38: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen



¹⁷ Da die Werte für die zu vergleichenden anderen NRW-Städte nur für das Jahr 2008 vorliegen, wird entsprechend auch für Aachen die Entwicklung seit 2008 dargestellt, um eine valide Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Dies bezieht sich jedoch allein auf diesen Städtevergleich. Die Preissteigerung für Aachen in den letzten zehn Jahren (2009 – 2019) lag bei 46,3 %.

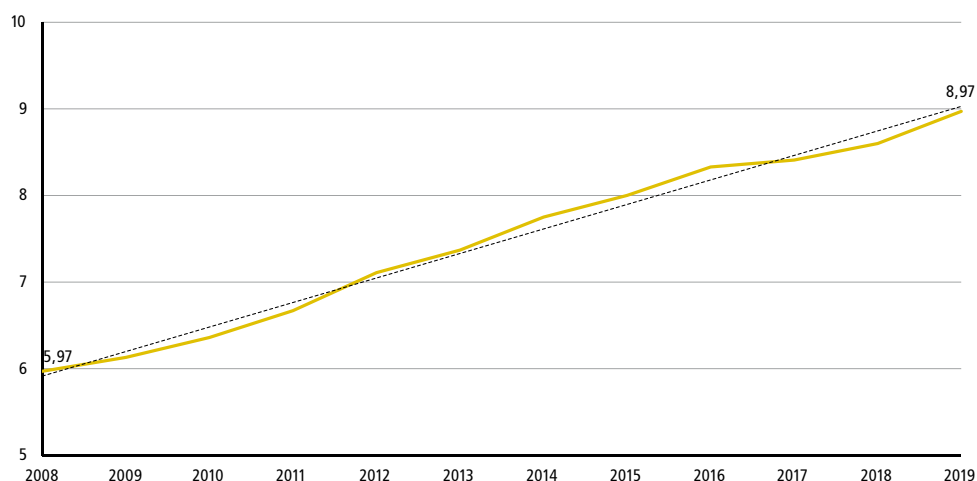
3.4.c Mietwohnungsmarkt

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verzeichnet im Zuge des Bevölkerungszuwachses eine anhaltende Tendenz zu Mietsteigerungen. Potentielle Mieter*innen, die im Jahr 2019 in Aachen eine Wohnung beziehen wollten, mussten 8,97 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kaltmiete (Medianwert) aufbringen. Die folgende Abbildung verdeutlicht, wie stark und konstant sich der Quadratmeterpreis für angebotene Mietwohnungen seit 2008 nach oben entwickelt hat.¹⁷

Die Preissteigerung von 50,25 % in diesem Zeitraum lief erstaunlich linear ab, es sind kaum Schwankungen zu beobachten. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose und der Baulandknappheit ist davon auszugehen, dass der Trend weiter fortbestehen wird.

Abb. 39: Entwicklung mittlerer Angebotsmietpreis (Median) in Aachen (2008 – 2019)

--- Trend
— mittlerer Angebotsmietpreis (€/m²)



Zwar liegt Aachen mit seinen knapp 9 €/m² Angebotsmiete noch hinter den beiden von der Größe her vergleichbaren Städten Münster (10,26 €/m²) und Bonn (9,94 €/m²) zurück, jedoch nähert sich die Miete immer weiter an. Im Vergleich mit diesen Hochschulstandorten ähnlicher Größe in Nordrhein-Westfalen und der Metropole Köln ist insbesondere der enorme Preisanstieg in Aachen in Höhe von 50,25 % bemerkenswert. So verzeichneten die Schwarmstädte Bonn, Münster und Köln im selben Zeitraum (2008 – 2019) Steigerungen des Angebotsmietpreises pro Quadratmeter von 35 – 41 %. Es ist zu befürchten, dass mit der intensiven Hochschul- und Campusentwicklung in Aachen und der zunehmenden Flächenknappheit eine weitere Marktanpassung an das hohe Mietniveau dieser Städte zu beobachten sein wird.

Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich:

Aufgrund seiner Bedeutung als Oberzentrum bleibt Aachen im Mietwohnungsmarkt, gemessen am Median des Angebotsmietpreises, mit deutlichem Abstand die teuerste Kommune der StädteRegion. Betrachtet man den Mietpreisanstieg, so verläuft die prozentuale Mietpreisentwicklung jedoch in den großen Umlandkommunen wie Herzogenrath, Würselen, Eschweiler und Stolberg inzwischen auf ähnlichem Niveau. So betrug die Steigerung bei allen Kommunen in den letzten 5 Jahren rund 15 %. Jedoch bieten sie mit deutlich geringeren Quadratmeterpreisen nach wie vor eine preiswerte Alternative zum teuren Oberzentrum. Moderat ist die Preisentwicklung in Alsdorf. Entgegen dem Trend bei Wohnhäusern und Eigentumswohnungen, die sich im Vergleichszeitraum in Alsdorf massiv verteuert haben (s. vorheriges Kapitel,) gestaltet sich die Preisentwicklung bei Mietangeboten weitaus moderater (+ 10,4 %).

Zusammengefasst ist in allen Kommunen der StädteRegion Aachen ein deutlicher Preisanstieg auf dem Mietwohnungsmarkt festzustellen. Die angespannte Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt wirkt sich deutlich auf die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen aus. Die Nachfrage im Oberzentrum übersteigt das Angebot deutlich und führt zu einem zunehmenden Druck auf das Umland, dessen Kommunen nach wie vor als preiswertere Wohnstandorte beliebt sind. Dieser Effekt lässt sich auch an den hohen Wanderungsbewegungen aus Aachen in die Kommunen der StädteRegion ablesen (s. Kap. 3.8).

Abb. 40: Angebotsmietpreis (Median) pro Quadratmeter Wohnfläche in der StädteRegion Aachen

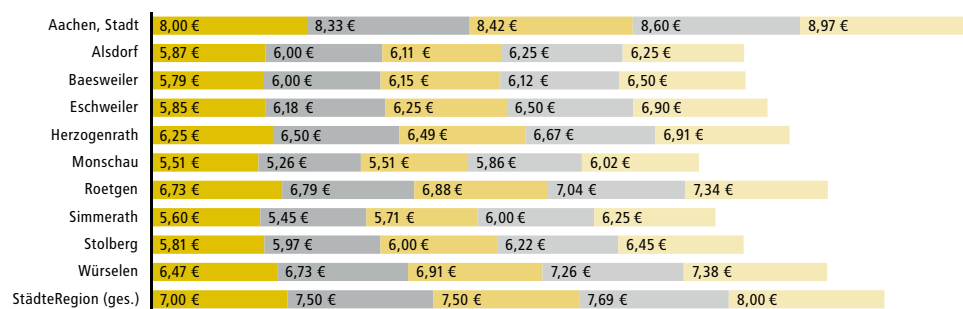
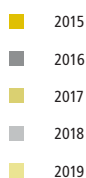
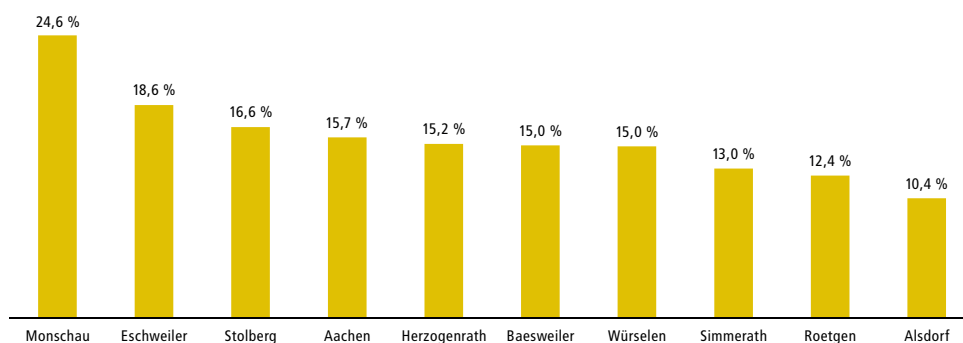


Abb. 41: 5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen

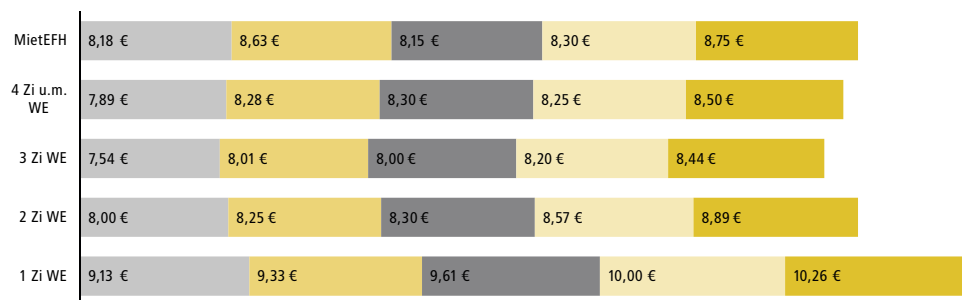
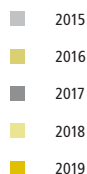


Mietwohnungsmarkt nach Raumanzahl und Wohnungsgröße:

Neben den Kennzahlen für den Gesamtwohnungsmarkt liegen der Stadt Aachen ergänzende Daten zur Analyse der unterschiedlichen Marktsegmente auf dem Aachener Wohnungsmarkt vor. Dabei können Wohnungsangebote alternativ nach Raumanzahl oder Wohnungsgröße untersucht werden.

Im Aachener Mietwohnungsmarkt stiegen in allen Kategorien (nach Anzahl der Räume) im Jahr 2019 die Mietpreise (s. Abb. unten) an, wobei sich die Entwicklung je nach Raumanzahl sehr unterschiedlich vollzog. Die aktuelle Marktlage von 1-Zimmer-Wohnungen sticht dabei deutlich heraus: so sind für 1-Zimmer-Wohnungen inzwischen im Mittel deutlich über 10 € pro Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen (10,25 €/m²), während der mittlere Preis für alle anderen Wohnungen zwischen 8,44 €/m² und 8,89 €/m² liegt. Hier spiegelt sich erneut die enorme Prägung des Wohnungsmarktangebots durch die hohe und zuletzt stark wachsende studentische Nachfrage wider. Gleichzeitig deutet es darauf hin, dass gerade im Bereich der Kleinstwohnungen durch den höchsten Quadratmeterpreis enorme Renditechancen gesehen werden, die einen großen Investitionsanreiz in diesem Segment schaffen.

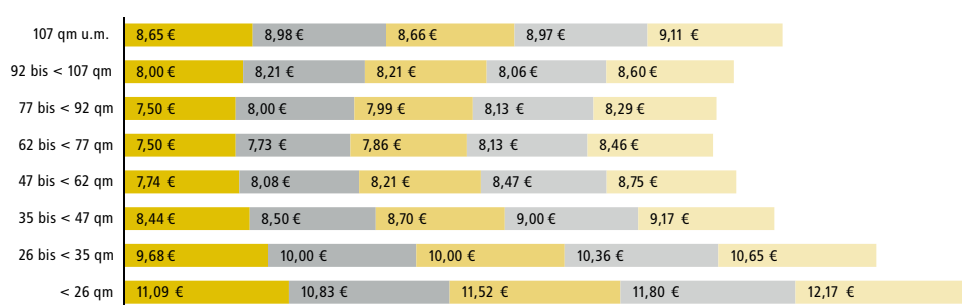
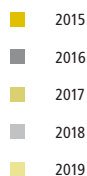
Abb. 42: Angebotsmietpreise pro Quadratmeter für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl [Tab. 27]



Werden ausschließlich die Angebotsmietpreise für Wohnungen im Neubau betrachtet, ist die Spreizung der Mietniveaus von Wohnungen mit einem Zimmer und allen anderen Wohnungen mit mehr als einem Zimmer noch auffälliger. Hier erreichten 1-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2019 einen mittleren Quadratmeterpreis von fast 16 €, während die Wohnungen mit anderen Zimmerzahlen in etwa zwischen 10 – 10,50 €/m² lagen.

Die Auswertung der Angebotsmieten (Neubau und Bestand) nach Wohnungsgrößen in der folgenden Abbildung unterstreicht diese Marktstrukturierung. Das teuerste Segment der Kleinstwohnungen bis 26 m² Wohnfläche, welches überwiegend Studierenden- und Kleinapartments umfasst, steigt auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von 12,17 €/m². Auch Wohnungen bis 35 m² haben einen Quadratmeterpreis, der deutlich über 10 €/m² liegt. Damit werden kleine Wohnungen überwiegend im höchsten Marktsegment angeboten. Dies stellt insbesondere für Studierende, alleinstehende Personen und Geringverdiener*innen oder auch alleinstehende Senior*innen ein Problem dar. Der im Kapitel 5 ausführlich besprochene Trend zu Mikro- und Studierendenapartments bei Neubauvorhaben wird mittelfristig zu weiteren Preissteigerungen führen.

Abb. 43: Angebotsmietpreise für Wohnungen nach Wohnungsgröße [Tab. 28]

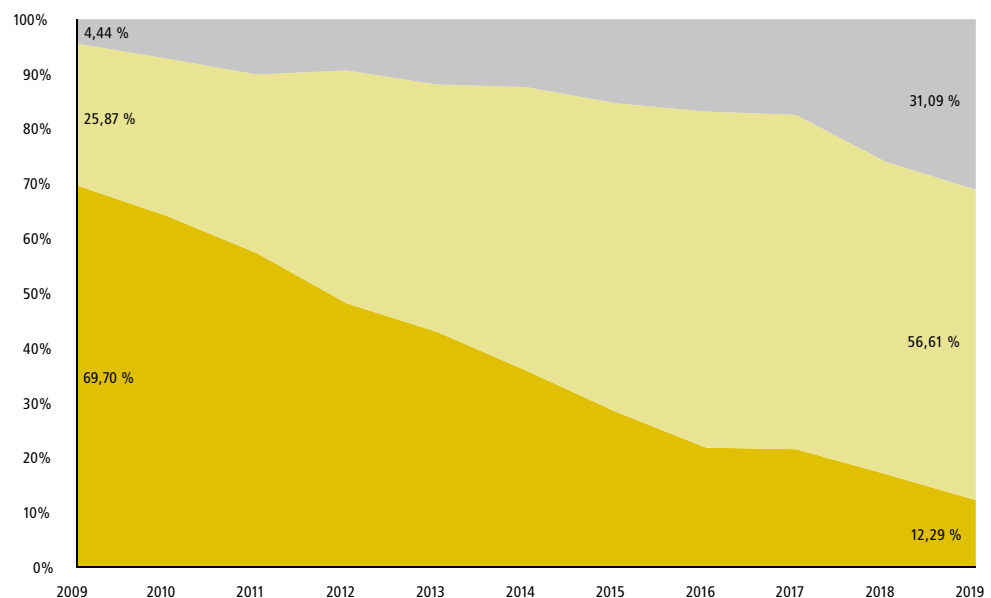
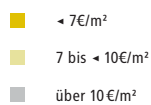


Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen:

Einen weiteren Hinweis auf die angesprochene Anspannung gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen, die in der Abbildung „10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Mietangebote aus der unteren Preisklasse (≤ 7 €/m²) stellten noch vor zehn Jahren mit fast 70 % Anteil am gesamten Mietwohnungsangebot das dominierende Marktsegment dar. Mittlerweile spüren insbesondere Marktteilnehmer*innen mit geringen Einkommen bei der Wohnungssuche den Bedeutungsverlust dieses Segments, das 2019 nur noch etwas mehr als 12 % des Mietwohnungsmarktes ausmachte.

Mehr als die Hälfte aller Angebote liegen bei 7 – 10 € je Quadratmeter Wohnfläche. Fast jedes dritte Mietangebot ist mittlerweile im hochpreisigen Segment ($> 10 \text{ €/m}^2$) verortet. Der zunehmende Marktanteil der hochpreisigen Mietangebote über 10 €/m^2 ist insbesondere in den letzten zwei Jahren zu beobachten.

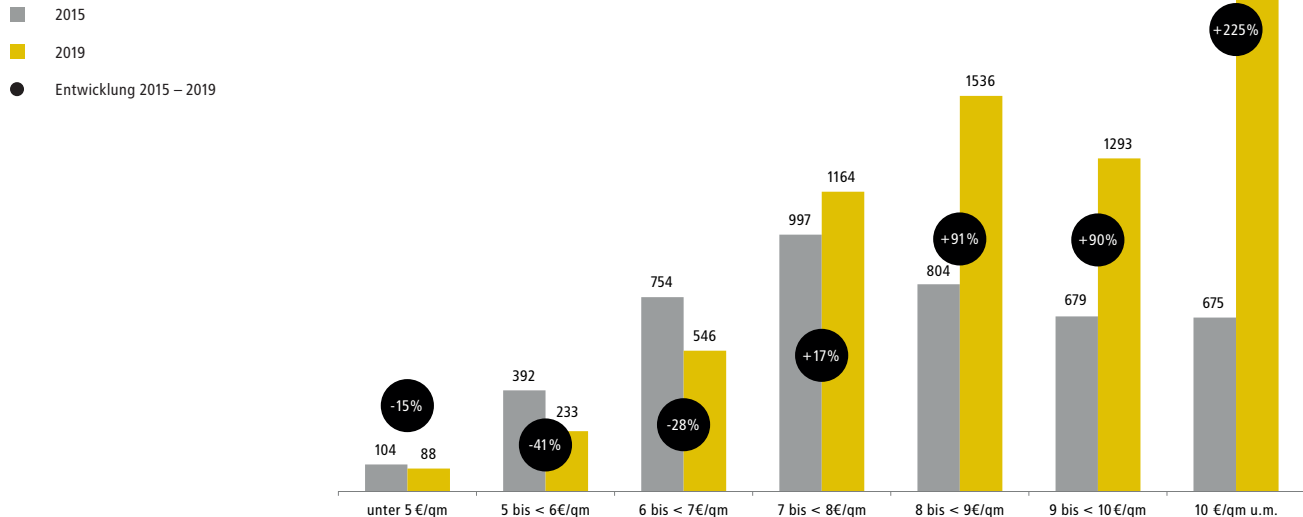
Abb. 44: 10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen



Ähnlich deutlich wird die Angebotsverschiebung in der nächsten Abbildung sichtbar, die die Anzahl aller für die jeweilige Preiskategorie verfügbaren Angebote aus dem Jahr 2015 (graue Säulen) den Mietangeboten aus dem letzten Jahr (gelbe Säulen) gegenüberstellt. Der Wert im schwarzen Kreis gibt dabei die prozentuale Veränderung der Anzahl der Angebote innerhalb dieses Preissegments in dem dargestellten Zeitraum wieder. Die Gesamtzahl aller verfügbaren Mietangebote stieg von 4.405 Mietangeboten im Jahr 2015 auf 7.053 Angebote im Jahr 2019, was auf die hohe Bauintensität und die starke Fluktuation, insbesondere im akademischen Milieu, hinweist. Dabei vollzog sich die Entwicklung in den einzelnen Preissegmenten sehr unterschiedlich, so sank die absolute Zahl von angebotenen Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von $5 - 7 \text{ €/m}^2$ deutlich ab. Dagegen verzeichnete der Umfang an Mietangeboten für Wohnungen mit einer Quadratmeterkaltmiete von $8 - 10 \text{ €/m}^2$ einen prozentualen Anstieg von etwa 90 %. Deutlich heraus sticht die Entwicklung der Mietangebote im hochpreisigen Segment über 10 €/m^2 . Um 225 % stieg das Angebotsvolumen in diesem teuersten Mietwohnungssegment allein in den vergangenen fünf Jahren. Das sind in absoluten Zahlen 1.518 Mietangebote mehr als noch 2015.

Diese preisliche Angebotsverschiebung verdeutlicht die grundlegenden Änderungen, die der Wohnungsmarkt Aachens in nur wenigen Jahren mitgemacht hat. Quadratmeterpreise von über 10 €/m^2 lassen sich gerade von größeren Haushalten nur mit hohem Einkommen oder bei mittlerem Einkommen mit deutlichem Verzicht auf Wohnfläche realisieren. Geringverdienende Haushaltstypen und Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen müssen aufgrund des fehlenden Angebots bei Umzugswünschen länger in ihrer Wohnung verbleiben oder auf Wohnoptionen in anderen Kommunen zurückgreifen.

Abb. 45: Anzahl Mietangebote
nach Preissegment



Vor dem Hintergrund, dass nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum im unteren freifinanzierten und mittleren Wohnungsmarkt existiert, erscheint diese Angebotsentwicklung bedenklich. Das Angebot an bezahlbaren Wohnoptionen im freifinanzierten wie auch im öffentlich geförderten Wohnsegment (vgl. Kap. 4) sinkt stetig weiter. Die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum wird sich demzufolge in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

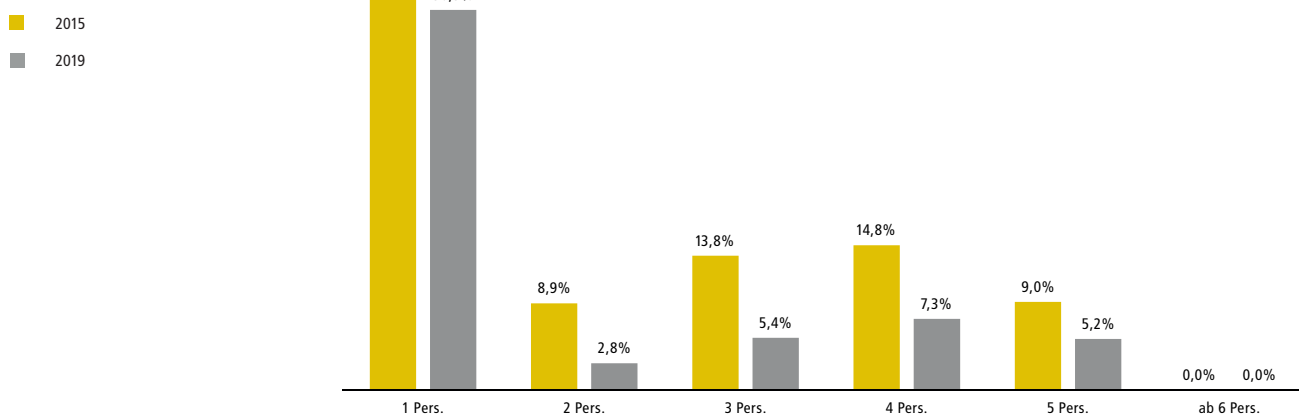
Wohnraum für Transferleistungsempfänger*innen – Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU):

Das sinkende Angebot von Wohnungen im unteren Preissegment erschwert Menschen, die auf den Bezug von Transferleistungen angewiesen sind, enorm. Um diese wachsende Problematik zu veranschaulichen, werden die auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen mit den Grenzwerten für nach dem SGB II und SGB XII anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft verglichen.

Zur statistischen Ermittlung der Wohnungsangebote, die den Vorgaben des SGB II und SGB XII entsprechen, legt empirica die Wohnungsgrößen und deren Angebotsmiete zugrunde und sortiert entsprechend der aktuellen KdU-Tabellen in angemessene und nicht angemessene Wohnungsangebote. Der Anteil der Wohnungen, der in örtlicher Anwendung der Bestimmungen des SGB II und SGB XII für Transferleistungsempfänger*innen als angemessen gilt, hängt stark von der Anzahl der Haushaltsangehörigen ab (siehe folgende Abbildung). 2019 kommen aufgrund höherer Bemessungsgrenzen für Ein-Personen-Haushalte noch 38,9 % der angebotenen Wohnungen als anerkennungsfähige Wohnoption in Frage, während der Anteil angemessener Wohnungen ab Haushalten mit mindestens zwei Personen rapide absinkt und auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,8 % und 7,3 % liegt, d. h. es gibt bei Mehr-Personen-Haushalten eine starke Konkurrenz um die wenigen Wohnungsangebote für Transferleistungsempfänger*innen. Es besteht eine erhebliche Versorgungslücke für Mehr-Personen-Haushalte – wie z. B. Familien.

So erhalten Familien in Transferleistungsbezug noch am ehesten im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Einkommensgruppe A eine Wohnung, doch auch hier sind die Wartelisten beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration lang (mehr dazu in Kap. 4).

Abb. 46: Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße [Tab. 29]



3.5. Wohngeldmieten

Ein weiteres Instrument zur Darstellung und Analyse der Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist die Auswertung der jährlichen Wohngeldmieten. Im Gegensatz zu den vorstehend analysierten Daten der Mietangebote bietet die Wohngeldmiete eine Möglichkeit, auch Bestandsmieten in die Analyse einzubeziehen.

Wohngeldmiete:

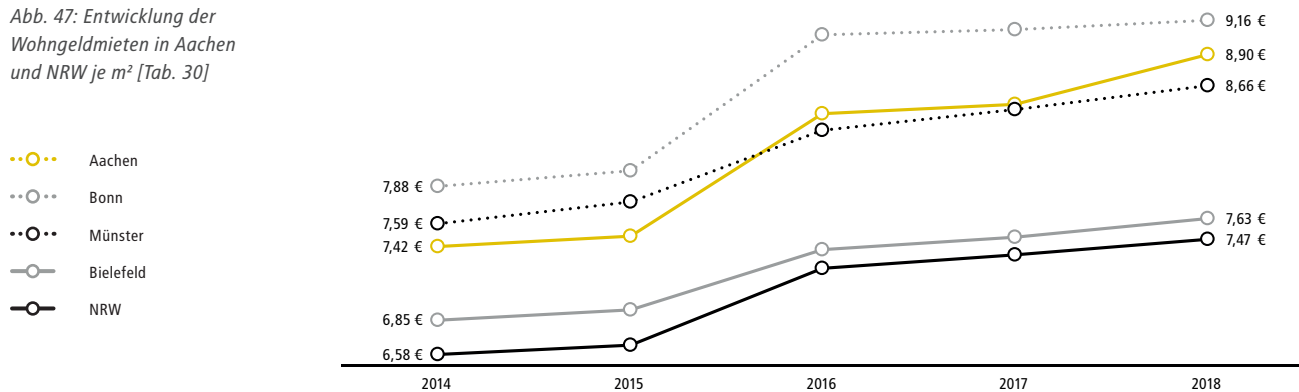
Die Wohngeldmiete stellt einen Quadratmetermietpreis dar, der sich aus allen beschiedenen Wohngeldanträgen errechnet und von IT.NRW ermittelt wird. Sie bezieht sich somit auf Mieten von Personen, die wohngeldberechtigt sind. Die Wohngeldmiete eignet sich damit insbesondere, um eine Entwicklung im unteren Preissegment des Mietwohnungsmarkts zu beschreiben.

Leider liegen für das Berichtsjahr 2019 noch keine vergleichbaren Wohngeldmietdaten von IT.NRW vor. Daher bezieht sich der folgende Text auf die Entwicklung von 2014 – 2018. Die Daten werden im Wohnungsmarktbericht 2021 nachgereicht.

Die Wohngeldmiete in Aachen stieg von 2014 – 2018 äußerst dynamisch um 20 % an und liegt für das Jahr 2018 bei durchschnittlich 8,90€ je Quadratmeter Wohnfläche (siehe folgende Abbildung). Damit stieg sie stärker als die zuvor analysierten Angebotsmieten im selben Zeitraum (+ 16,7 % – vgl. Kapitel 3.4.c). Zudem liegen die Werte deutlich über den Durchschnittswerten in NRW, die in den letzten Jahren nur moderat auf 7,47 Euro/m² gestiegen sind.

Es kann vermutet werden, dass für diese Entwicklung u.a. die Abnahme des Wohnungsangebotes im unteren Mietpreissegment verantwortlich ist (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4), also dem Marktsegment, das maßgeblich von Wohngeldempfänger*innen genutzt wird. Im Vergleich mit anderen Kommunen in NRW, die eine ähnliche Größe aufweisen und ebenfalls als Hochschulstandorte identifiziert werden können, fällt auf, dass die Wohngeldmiete in Aachen mittlerweile über der Münsters liegt und sich allmählich an die hohen Werte der Stadt Bonn annähert, in der Wohngeldempfänger durchschnittlich 9,16 €/m² zahlen.

Abb. 47: Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen und NRW je m² [Tab. 30]



3.6. Leerstandsdaten gesamt für den Zeitraum 2014 bis 2018

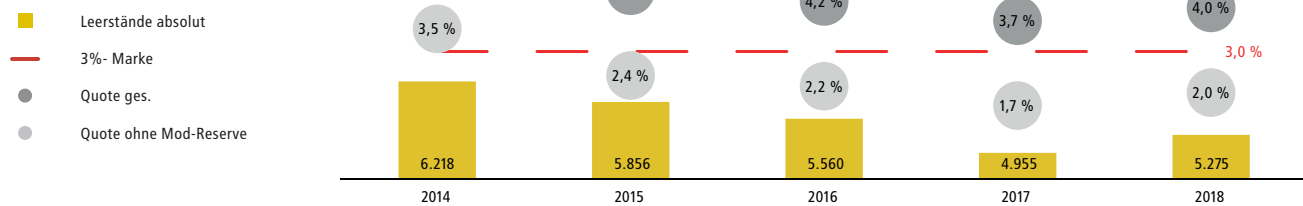
Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und/oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge überhaupt möglich sind.

Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen, nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält. Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht daher für den Zeitraum 2014 bis 2018.

Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandsquote lag im Jahr 2018 bei 4,0 % (Vorjahr = 3,7 %) und ist damit minimal angestiegen. Dies könnte an der starken Bautätigkeit im hochpreisigen Preissegment liegen, bei der die Wohnungen vor Vermietung länger leer stehen als preiswerte Wohnungen. Da die Leerstände nicht gesondert nach Marktsegmenten erfasst werden, kann diese Annahme jedoch nicht weiter validiert werden. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Laut Landesstatistik ist davon auszugehen, dass es in jeder Kommune zusätzlich 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Bereinigt um den statistisch berechneten modernisierungsbedingten Leerstand liegt die Leerstandsquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2018 auf 2,0 % und damit weiterhin unter der oben beschriebenen 3 %-Quote, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird. Das nach wie vor in Summe äußerst niedrige Leerstandsniveau ist ein deutliches Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt.

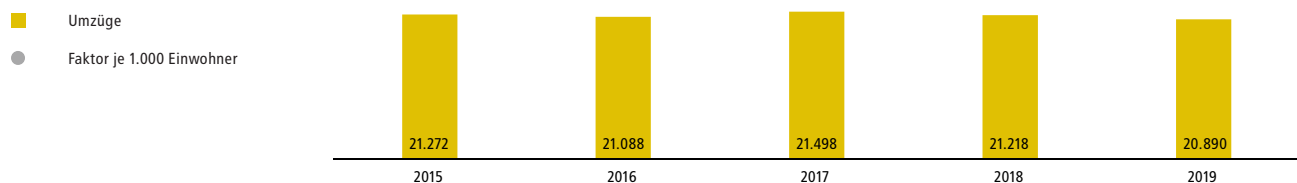
Abb. 48: Leerstandsquoten
gesamt [Tab. 31]



3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (Umzüge / 1.000 Einwohner*innen) kennzeichnet die Dynamik des Wohnungsmarktes. Je höher ihr Wert ist, desto mehr Wohnungen wurden während eines Kalenderjahres innerhalb des Stadtgebietes gesucht und gefunden. Die Ursachen für einen Umzug sind oft individuell und durch persönliche und berufliche Veränderungen begründet. Aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden ist davon auszugehen, dass der Aachener Wohnungsmarkt hinsichtlich seiner Bewohner*innenstruktur bereits eine große Dynamik aufweist. Im Jahr 2019 sind statistisch gesehen von 1.000 Einwohnern etwas mehr als 81 Personen umgezogen. Im Vergleich der Vorjahre zeichnet sich ein leichter Trend zu weniger Umzügen ab (2017 = 84,6, 2019 = 81,2), was ein Indiz dafür sein könnte, dass Umzugswünsche auf dem Markt aufgrund steigender Mietpreise und geringerer Angebote immer weniger realisiert werden können. Bei dem damals noch entspannten Aachener Wohnungsmarkt vor 20 Jahren war das Umzugsverhalten noch weitaus dynamischer (1999 = 105,0). Unter den aktuellen Rahmenbedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes ist in Zukunft mit einem weiteren Absinken der innerstädtischen Umzugsaktivitäten zu rechnen. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

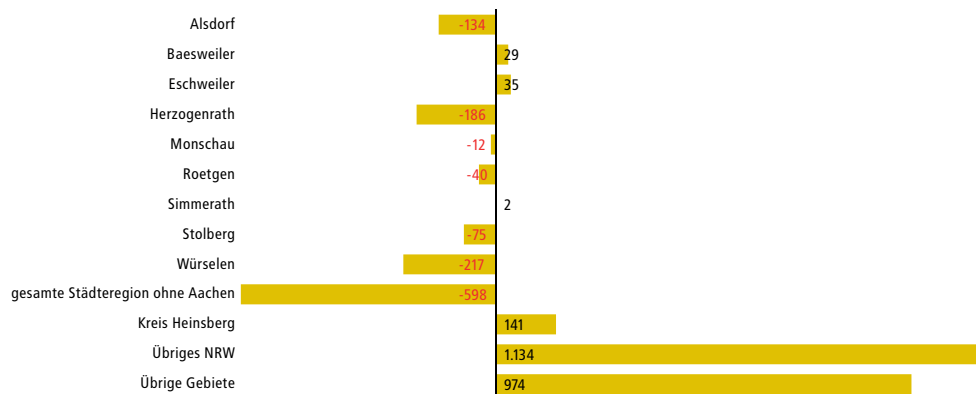
Abb. 49: Innerstädtische
Umzugshäufigkeit [Tab. 32]



3.8. Wanderungsbewegungen

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Umzügen beschreibt der Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge zwischen den Kommunen. Der Wohnort Aachen ist aufgrund seiner Bedeutung als Hochschul- und Wirtschaftsstandort äußerst beliebt (s. Kap. 1). So zogen im Berichtsjahr 1.651 Personen mehr nach Aachen zu, als wegzogen (Vorjahr = + 1.038 Personen). Der Saldo vergrößerte sich damit erheblich. Der höchste Überschuss an Zuziehenden kam dabei aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen (= + 1.134 Personen), also allen NRW-Kommunen, die nicht in der Städteregion Aachen oder dem Kreis Heinsberg verortet sind. Einen ebenfalls hohen Überschuss gibt es mit einem positiven Saldo von 974 aus allen weiteren Bundesländern sowie dem Ausland. Die Strahlkraft der beiden großen Aachener Hochschulen und der entsprechend wissenschaftlich geprägte Arbeitsmarkt scheinen weit über die Grenzen NRWs hinaus zu wirken. Ein negatives Wanderungssaldo besteht daher nur mit den Kommunen der StädteRegion Aachen. Fast 600 Menschen zogen mehr in die umliegenden Kommunen weg, als Menschen von dort nach Aachen zuzogen. Hierfür lassen sich maßgeblich zwei Erklärungsansätze finden. Zum einen lassen sich auf dem Wohnungsmarkt des Aachener Umlandes individuelle Wohnwünsche – insbesondere für Haushalte während ihrer Familiengründung – besser und bezahlbarer realisieren als im Aachener Stadtgebiet. Zudem ziehen weniger Studierende aus der StädteRegion Aachen als aus den übrigen Gebieten nach Aachen, da sie nicht zwangsläufig darauf angewiesen sind, in den teureren Wohnungsmarkt Aachens zu ziehen und ein Studium problemlos mit dem kostengünstigen Verbleib im elterlichen Zuhause vereinbaren können.

Abb. 50: Wanderungsbewegungen 2019 [Tab. 33]

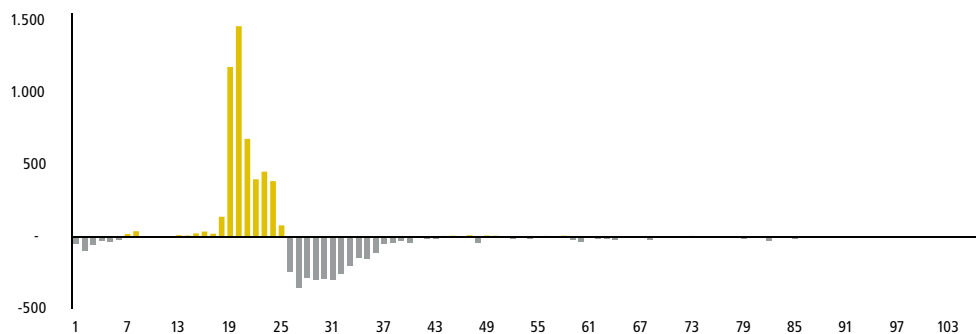


Der Blick auf den nach Altersjahren sortierten Wanderungssaldo in der Abbildung unten verdeutlicht den enormen Einfluss der ortsansässigen Hochschulen, insbesondere der in den letzten Jahren stark angestiegenen Studierendenzahlen (s. Kap. 1.1.c), auf die oben beschriebene positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen. Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18 – 25 Jahre) ist verantwortlich für ein enormes Wanderungssaldo von 4.401 Personen, die mehr nach Aachen hinzu als aus Aachen wegzogen. Diese Personen kommen zum Großteil mit dem Ziel der Studienaufnahme in die Stadt. Dabei weisen neben den Studierenden auch die Hochschulbeschäftigten eine hohe Mobilität auf. So liegt die durchschnittliche Wohndauer in den studentisch geprägten Lebensräumen zumeist unter 7 Jahren. Exemplarisch für ein studentisch geprägtes innerstädtisches Wohnquartier zeigt der 3. Sozialentwicklungsplan für den

Lebensraum Roermonder Straße auf, dass statistisch betrachtet innerhalb von zwei Jahren die komplette Wohnbevölkerung gewechselt hat. Dies hat deutliche Auswirkungen auf die Identifikation mit dem Wohnumfeld und der sozialen und politischen Teilhabe vor Ort (vgl. Kapitel 1.1.c).

Es gelingt zudem nicht, alle Neu-Aachener*innen langfristig als Bürger*innen zu gewinnen. So weist Aachen bei der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren, also den Personen, die tendenziell ihr Studium oder ihre Promotion abschließen und in eine Berufs- und Familienphase eintreten, wie auch in den Vorjahren ein hohes Wanderungsdefizit (2.546 Personen) auf. Neben dem Trend zur überregionalen Berufsaufnahme ist davon auszugehen, dass auch die niedrigeren Eigentums- und Mietpreise in den übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen (s. Kap 3.4) Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase haben. Diese Interpretation unterstützt ebenfalls das Wanderungsdefizit von 257 Kindern in der Altersgruppe von 0 – 6 Jahren, welche den Fortzug von Familien zeigen.

Abb. 51: Wanderungssaldo
2019 nach Altersjahren





2019

**Brand – Objekt eines privaten Investors
mit 12 geförderten Wohneinheiten**

Entwicklungen auf einen Blick

Bautätigkeit auf hohem Niveau

1.010

**neue Wohnungen
fertiggestellt**

→ Kap. 3



**Seit 2008 stiegen die
Angebotsmieten um**

50 %

→ Kap. 3

Rekordjahr für Wohnraumförderung in Aachen:

379

**neu bewilligte
Wohneinheiten**

Fördervolumen von



38,2

Mio. €

→ Kap. 4

**Bindungsausläufe in den
nächsten 10 Jahren (2020 bis 2029):**

Insgesamt

5.577

**öffentlich geförderte Wohnungen
fallen aus der Mietpreis- und
Belegungsbindung.**

→ Kap. 4

4 Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt und soziale Wohnraumversorgung

4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

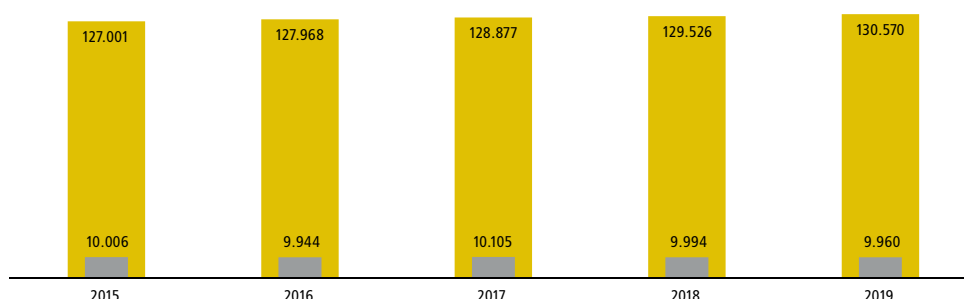
4.1.a Bestandszahlen

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf sechs Schwerpunkte¹⁸ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2019 wurden mit einem bewilligten Förder volumen von 937,8 Millionen Euro in ganz Nordrhein-Westfalen die Schaffung von 8.513 Wohneinheiten öffentlich gefördert.

Zum 31.12.2019 wurden insgesamt 9.960 öffentlich geförderten Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachens gezählt, was 34 Wohneinheiten weniger als 2018 entspricht. Insgesamt beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsmarktes am Gesamtwohnungsbestand nur noch 7,1 %. Für Haushalte mit keinem oder sehr geringem Einkommen (Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A) standen davon 9.093 Wohneinheiten zur Verfügung (entspricht einem Anteil von 91,3 % am Gesamtbestand geförderter Wohnungen), auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= Einkommensgruppe A + 40 %) entfielen 290 Wohneinheiten (2,9 %). Hinzu kommen noch 577 öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (5,8 %).

Abb. 52: Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände [Tab. 34]

■ freifinanzierte Wohnungen
■ geförderte Wohneinheiten



¹⁸ Neuschaffung Mietwohnun- gen; Bestandsmaßnahmen; Neubau Eigentumsmaßnah- men; Quartiersmaßnahmen; Wohnraum für Studierende, Wohnraum für Menschen mit Behinderung in Einrich- tungen mit umfassendem Leistungsangebot

Langjährig ist ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnun- gen in Aachen zu verzeichnen. Ende der Achtziger Jahre verzeichnete Aachen noch mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die ein Viertel aller damaligen Wohneinheiten ausmachten und eine gute Hebelwirkung zur Stabili- sierung des Wohnungsmarktes darstellten. Vor zehn Jahren waren es noch 11.646 Wohneinheiten mit einem Anteil von 8,4 % am Gesamtwohnungsbestand. Bis 2019 sank dieser Wert auf die oben genannten 9.960 Wohneinheiten ab, ein Anteil

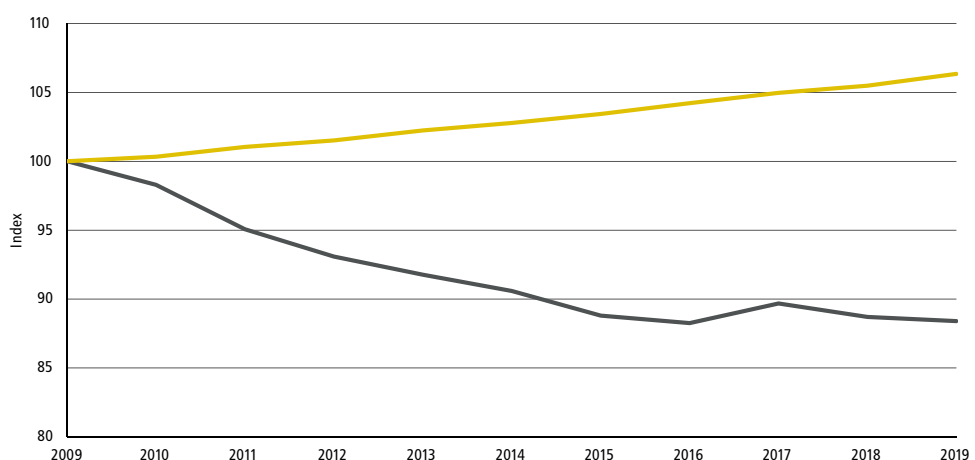
von nur noch 7,1 %, der keine Steuerungswirkung mehr auf die Stabilisierung des Preisniveaus hat, sondern eher die Mindestversorgung von Transferleistungsempfänger*innen (vg. Kap. 1.3) auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten soll, doch selbst für diesen Bevölkerungsanteil rechnerisch nicht mehr bedarfsdeckend ist.¹⁹ Dabei gehen Berechnungen²⁰ davon aus, dass rund 50 % aller Haushalte in Aachen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Einkommensgruppe A & B) hätten, der zum Bezug von öffentlich gefördertem Wohnraum berechtigt.

Positiv zu vermerken ist, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in den letzten vier Jahren bei ca. 10.000 WE stabilisiert werden konnte. Zurückzuführen ist diese „positive“ Entwicklung unter anderem auf die vielfältigen Anstrengungen der Stadt Aachen, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und zu unterstützen. Zu nennen sind hier u. a. die konsequente Anwendung der bisher geltenden Quotenregelungen sowie deren Erhöhung auf mindestens 40 %, die Vermarktung städtischer Grundstücke nach sozial- und wohnungspolitisch orientierten Kriterien sowie die umfangreichen Beratungsleistungen für interessierte Bauherren.

Die folgende Abbildung stellt die abweichende Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbestand im Vergleich mit dem freifinanzierten Wohnungsbestand dar. Ausgehend vom Jahr 2009 (Index = 100) ist deutlich zu erkennen, wie sich beide Bestände bis 2015 gegenläufig entwickeln. Ab 2015 stabilisiert sich der öffentlich geförderte Bestand bei etwa 90 % des Niveaus von 2009. Der Boom des freifinanzierten Marktsegments hält hingegen weiter an, mittlerweile liegt dieses Segment bei etwa 6 % über dem Ausgangsniveau. Insbesondere mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen ab 2025 (vgl. folgendes Kapitel) sind weitere massive Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure notwendig, um das derzeitige Bestandsniveau weiterhin stabilisieren zu können.

Abb. 53: Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2009

— freifinanzierte Wohnungen
— geförderte Wohneinheiten



¹⁹ Den 9.960 WE im öffentlich geförderten Wohnraum standen ca. 12.800 Bedarfsgemeinschaften, also Haushalte im SGB II-Bezug, gegenüber.

²⁰ basierend auf der Verteilung des Nettoäquivalenzeinkommens

4.1.b Neubau geförderten Wohnraums

Die Wohnraumförderung des Landes NRW ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Im Hinblick auf den schwindenden Bestand geförderten Wohnraums

der nächsten zehn Jahre, wird es für die Stadt Aachen immer schwieriger, diese soziale Grundversorgung zu gewährleisten. Zumal die Eingriffsmöglichkeiten in den privaten Wohnungsmarkt begrenzt sind.

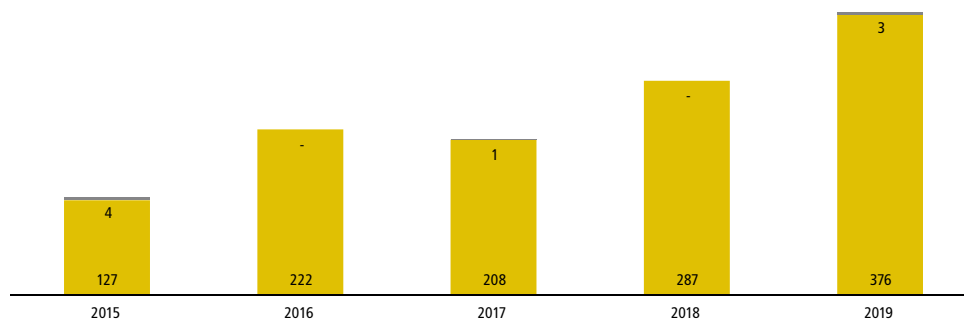
Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 12 Millionen Euro zur Verfügung. Dank der intensiven Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten fünf Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen dabei von 2015 – 2018 kontinuierlich hoch im Bereich von 28 – 31 Millionen Euro/Jahr. Im Berichtsjahr 2019 konnte dieses Volumen nochmals deutlich gesteigert werden. So wurden Fördermittel in Gesamthöhe von 38,2 Mio. Euro abgerufen.

Mit insgesamt 379 bewilligten Wohneinheiten konnte ein herausragendes Förderergebnis erzielt werden. In den bis 1987 zurückreichenden Aufzeichnungen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wurden bisher nur in einem Jahr mehr Wohneinheiten bewilligt – genau vor 30 Jahren zur Wiedervereinigung 1990 aufgrund der kurzfristig hohen Nachfrage durch den Fall der Mauer und den damit einhergehenden Wanderungsbewegungen aus Ostdeutschland- und -europa.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen, die in nordrhein-westfälischen Großstädten aufgrund der hohen Baulandpreise ohnehin immer eine Nische waren – spielen in Aachen mit nur 8 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren (0,7 % aller bewilligten WE) keine bedeutende Rolle mehr.

Abb. 54: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau [Tab. 36]

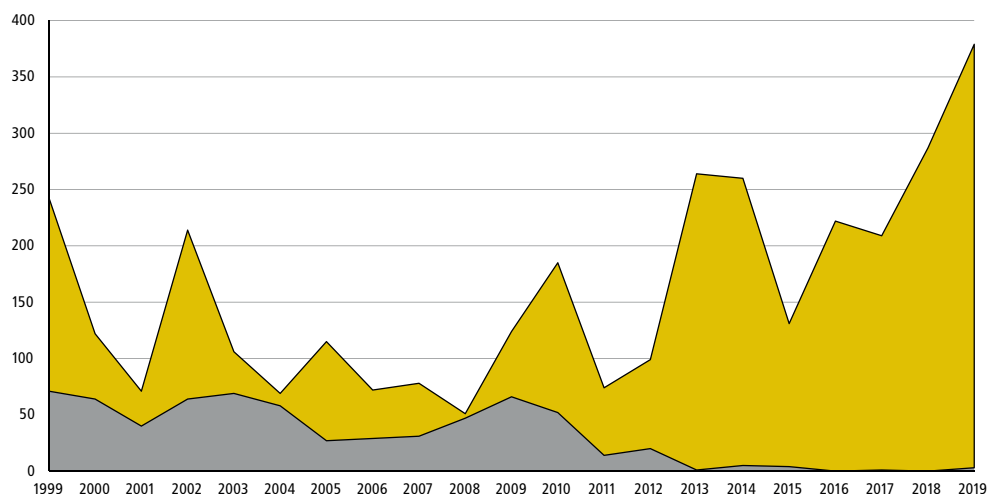
■ Mietwohneinheiten
■ Eigentumseinheiten



Die nachfolgende Abbildung zeichnet die Entwicklung der Aachener Wohnbauförderung über die vergangenen 20 Jahre nach und verdeutlicht den außergewöhnlichen Anstieg des Förderergebnisses der letzten Jahre, der auf attraktive Förderkonditionen und eine konsequente Haltung und der wohnungspolitischen Ausrichtung der Aachener Wohnungsmarktakeure zurückzuführen ist. Zudem wird das Ausmaß des Bedeutungsverlustes von geförderten Eigentumsmaßnahmen spätestens ab 2011 gut veranschaulicht.

Abb. 55: 20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)

■ Mietwohnungen
■ Eigentumsmaßnahmen

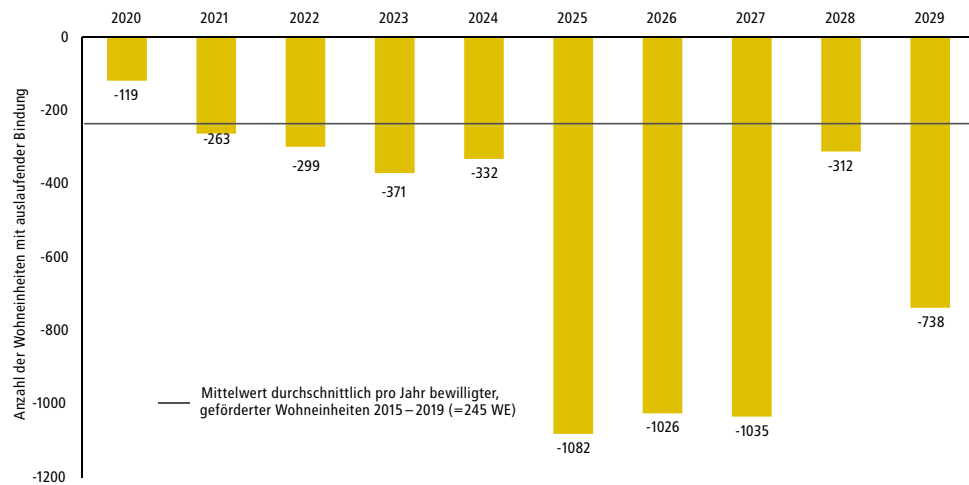


4.1.c Bindungsausläufe und Neubaubedarf

Endet die Bindungsfrist, gehen öffentlich geförderte Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan allein dessen Kriterien. Die kommunale Einflussmöglichkeit auf den Mietpreis oder die Belegung entfällt. Bedingt durch die dauerhaft niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt (vgl. Kap. 2.2.) wurden in den vergangenen Jahren zunehmend öffentlich geförderte Projekte, deren Finanzierung mit höheren Zinssätzen abgeschlossen wurden vorzeitig zurückgezahlt und fallen damit spätestens nach Ablauf der Nachwirkungsfrist von zehn Jahren aus der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Dies führt in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung zu einem abnehmenden Marktanteil öffentlich geförderter Wohneinheiten.

In diesem Jahrzehnt werden nach derzeitigem Sachstand insgesamt 5.577 öffentlich geförderte Wohnungen aufgrund einer planmäßigen Tilgung (8 % der Ausläufe) oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel (gilt für 92 %) aus der Bindungsfrist fallen. Dies bedeutet, dass 56 % des derzeitigen Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende des Jahres 2029 nicht mehr öffentlich gefördert sein werden – eine alarmierende Größe. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2029“ verdeutlicht, dass insbesondere in den Jahren 2025 bis 2027 außergewöhnlich viele Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen werden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Förderdarlehen, die wie oben beschrieben im Zuge der Niedrigzinsphase seit 2015 frühzeitig getilgt wurden. Die Abbildung zeigt mit der gestrichelten Linie zudem das durchschnittliche Förderergebnis im öffentlich geförderten Wohnraum der letzten fünf Jahre in Aachen an. Der Vergleich verdeutlicht die Diskrepanz zwischen der zu erwartenden Neubautätigkeit und den Bindungsausläufen geförderter Wohnungen, die zukünftig in den freifinanzierten Markt übergehen.

Abb. 56: Bindungsausläufe
geförderter Wohnungen bis
2029 [Tab. 35]



Selbst wenn das aktuelle Rekordniveau an bewilligten Förderungen für öffentlich geförderten Wohnraum (Durchschnitt 2015 – 2019: 245 WE jährlich) bis 2029 fortgesetzt werden könnte, würden dennoch etwa 3.125 Wohnungen weniger gebaut als durch die Bindungsausläufe wegfallen (= strukturelle Unterdeckung). Der Bestand schrumpft in diesem – optimistisch berechneten – Fall um 31 % auf ca. 6.800 geförderte Wohneinheiten. Für eine quantitative Bestandserhaltung wäre nach aktuellem Stand für den Zeitraum bis 2029 ein Neubauvolumen von ca. 560 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an geförderten Wohneinheiten zu halten. Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht haben sich die Zahlen nochmals verschärft (dort wurde für eine Bestandserhaltung noch 480 öffentlich geförderten Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert), da vor allem für die Jahre ab 2025 nochmals erheblich mehr Bindungsausläufe durch vorzeitige Tilgung durch die NRW.BANK gemeldet wurden.²¹

Es ist davon auszugehen, dass bei solch einem massiven Rückgang geförderter Wohneinheiten transferleistungsbeziehende und geringverdienende Mehrpersonenhaushalte immer weniger Wohnraum auf dem Aachener Wohnungsmarkt finden werden und eine Verdrängung in die preiswerteren Umlandkommunen erfolgen würde. Aufgrund des zu erwartenden Defizits im öffentlich geförderten Sektor wird sich die Wohnungsnachfrage zudem vermehrt in das freifinanzierte untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern und hier aufgrund der größeren Konkurrenz zu weiteren Preissteigerungen führen. Dann kann es auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu Verdrängungseffekten in die günstigeren Wohnungsmärkte (vgl. Kap. 3.4.c) der Kommunen in der StädteRegion Aachen kommen.

²¹ Es handelt sich um außerplanmäßige Rückzahlungen, die grundsätzlich eine 10jährige Nachwirkungsfrist nach sich ziehen. Die planmäßige Tilgung (ist i.d.R. vorher nicht bekannt) liegt in diesen Fällen aber vor Ablauf der Nachwirkungsfrist, so dass das tatsächliche Bindungsende auch das planmäßige Bindungsende bleibt und die Nachwirkungsfrist nicht zieht.

²² Erhöhung des Quotenbeschlusses und „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ (vgl. Wohnungsmarktbericht 2019 – Kap. 6)

Um diesem Szenario entgegenzuwirken, sind alle Aachener Wohnungsmarkakteure nun angehalten, den bisher vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Maßnahmen zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes²² durch weitere wirkungsvolle Instrumente zu ergänzen, um zusätzliche Anreize zur langfristigen Grundversorgung der Bevölkerung mit öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen. Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten gilt es, die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums weiter zu forcieren und zu intensivieren. Ein wichtiges Instrument in diesem Zusammenhang ist die am 06.05.2020 vom Rat der Stadt Aachen genehmigte Umsetzung des „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“²³. Bei diesem Modell werden städtische Grundstücke in guten Wohnlagen im Erbbaurecht vergeben mit der Vorgabe, dass zum einen 100 % öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert wird und zum anderen die Mietpreis- und Belegungsbindungen über die aktuell maximal 30-jährige Laufzeit, auf Basis einer anschließenden privatrechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindung, auf bis zu 55 Jahre verlängert wird. Im Gegenzug erhält der Investor über die gesamte Laufzeit eine kommunale Förderung in Höhe des gezahlten Erbbauzinses.

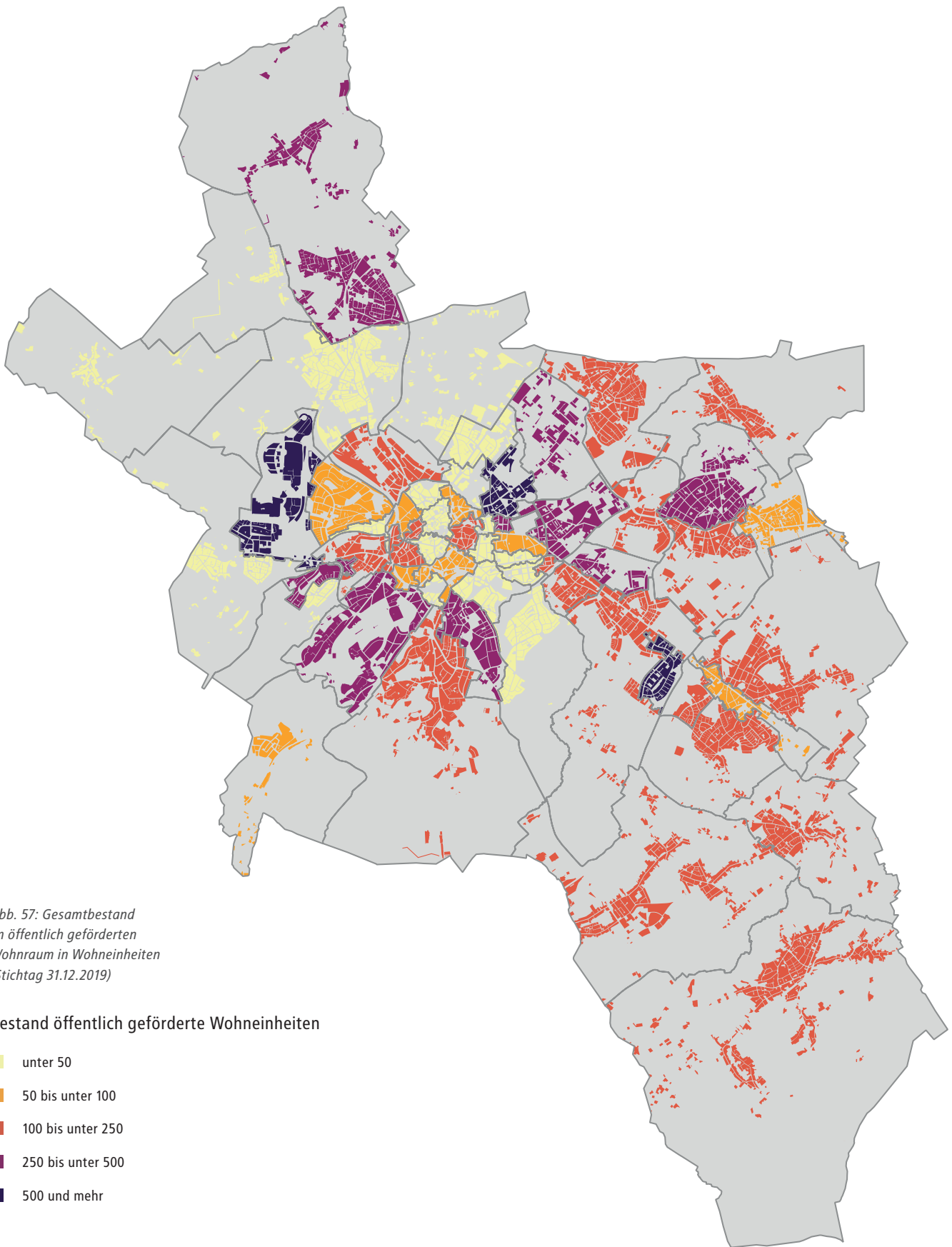
In einer weiterführenden Analyse zur räumlichen Verteilung der Bindungsausläufe wird nachfolgend auf Lebensraumbene²⁴ erörtert, welche Quartiere in Aachen besonders stark von dem Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen vieler Wohnungen betroffen sind.

²³ Beschluss zur Vorlage - FB 23/0627/WP17: „Aachener Modell zur kommunalen Wohnungsbauförderung“ im Rat der Stadt Aachen vom 06.05.2020.

²⁴ Lage und Auflistung aller 60 Lebensräume finden sich zu Beginn von Kapitel 5.

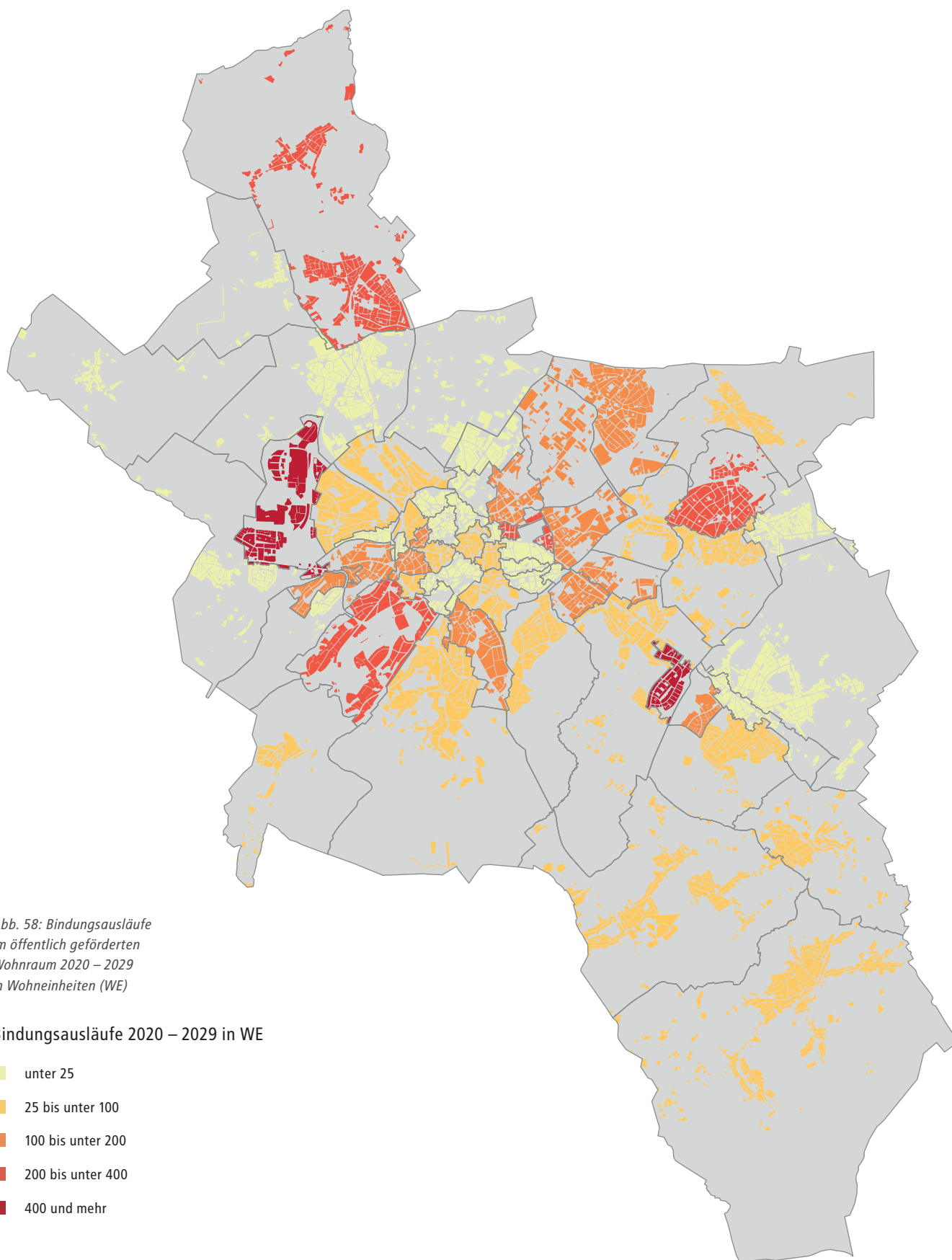
Der derzeitige Wohnungsbestand im öffentlich-geförderten Wohnungsmarkt unterliegt einer gewissen räumlichen Ungleichverteilung, welche jedoch nicht der deutlichen Ungleichverteilung bei den Neubauprojekten entspricht (vgl. Kapitel 5). Die folgende Karte bietet eine Übersicht der räumlichen Verteilung aller 9.960 öffentlich geförderten Wohnungen (Stichtag 31.12.2019). Die drei Lebensräume mit der höchsten Anzahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zählen zu den Aachener Quartieren mit vielfältigen sozio-ökonomischen Herausforderungen: Kullen (991 WE), Driescher Hof (795 WE) und Untere Jülicher Straße (577 WE). Positiv festzustellen ist, dass sich derzeit selbst in den teuren Quartieren des Aachener Südens bisher noch beachtliche Bestände an geförderten Wohneinheiten befinden, beispielsweise in den Lebensräumen Lütticher Straße (368 WE) oder Burtscheid-Mitte (256 WE).

Durch die prognostizierten Bindungsausläufe von 5.577 Wohneinheiten bis 2030 werden 56 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen und ab diesem Zeitpunkt allein den Mechanismen des freifinanzierten Wohnungsmarktes unterliegen. Der Wohnungsmarktbericht setzt sich nachfolgend erstmals auf kleinräumiger Ebene mit dieser zentralen kommunalen Herausforderung auseinander. Denn so alarmierend die Zahlen in ihrer Gänze sind: die Bindungsausläufe treffen die Aachener Lebensräume nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich ebenfalls auf einige Lebensräume, wohingegen sie andere aus unterschiedlichen Gründen kaum tangieren.



Die nachfolgende Karte (Abb. 58) verortet die insgesamt 5.577 Wohneinheiten, die sicher bis 2029 aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen fallen, auf Lebensraumbene. Die kleinräumige Darstellung lässt deutlich die räumlich heterogene Verteilung dieser Entwicklung erkennen. So sind einige der Aachener Lebensräume kaum von einem Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen betroffen. Sei es in Lebensräumen wie Monheimsallee oder Soers aufgrund des nicht bzw. kaum vorhandenen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen oder in Lebensräumen wie Drimbornstraße und Brand Nord, die zwar ein gewisses Niveau an entsprechenden Wohnungen besitzen, in denen jedoch vergleichsweise wenige Bindungsausläufe registriert wurden. Ein Erklärungsansatz hierfür ist, dass in diesen Lebensräumen erst kürzlich neue Wohneinheiten in diesem Sektor entstanden sind, die zudem auf Basis aktueller und attraktiver Förderkonditionen realisiert wurden.

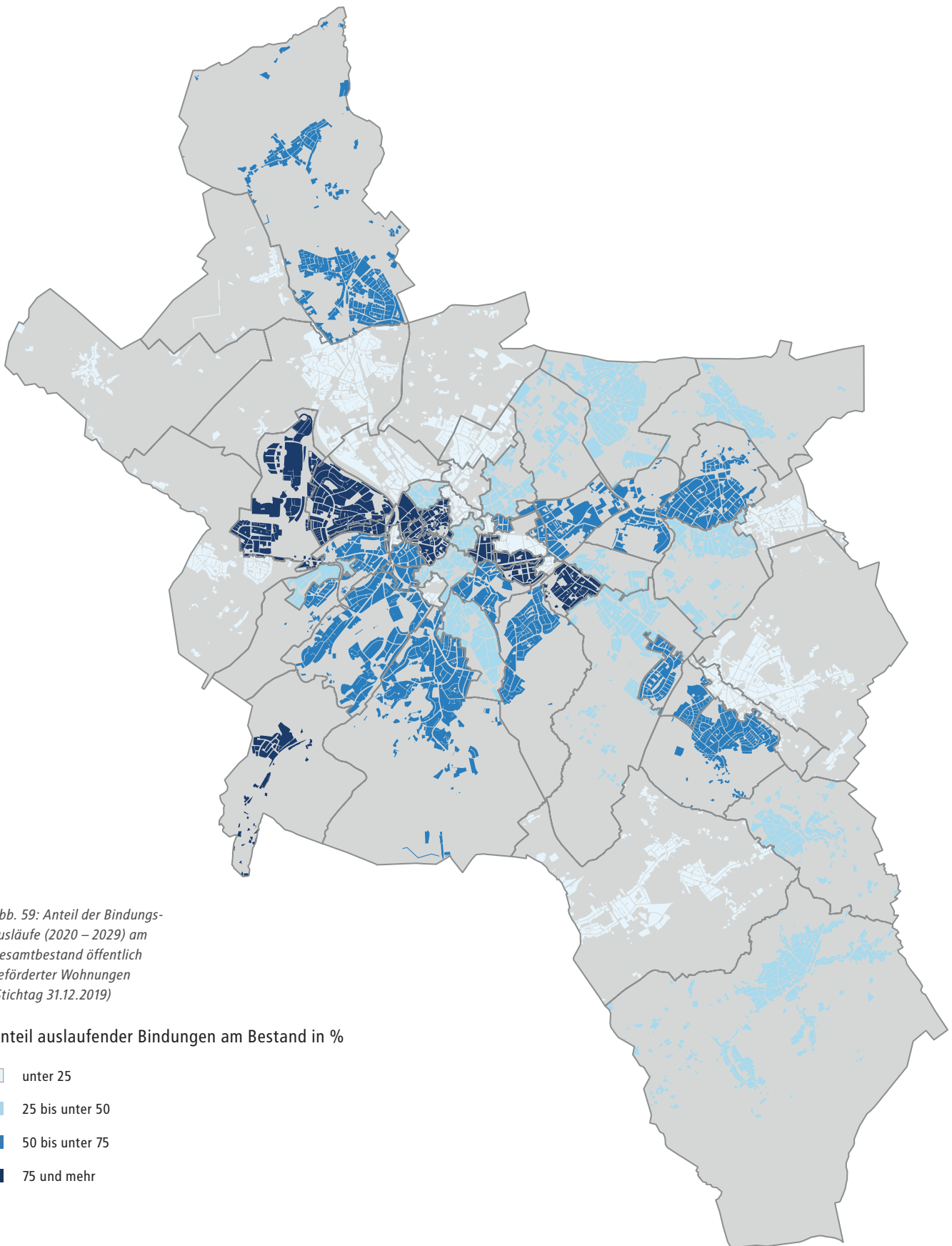
Demgegenüber stehen nicht wenige Lebensräume, die von teils massiven Abgängen bezahlbarer Wohnoptionen im Betrachtungszeitraum betroffen sein werden. Hier stechen insbesondere die Lebensräume Kullen (853 WE), Driescher Hof (400 WE), Richterich (260 WE), Scheibenstraße/Eifelstraße (259 WE) oder Lütticher Straße (235 WE) heraus.



Um die Relevanz der Bindungsausläufe trennscharf für die entsprechenden Lebensräume und deren bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besser beurteilen zu können, wird in der folgenden Karte die Zahl der Bindungsausläufe ins Verhältnis zum Gesamtbestand an öffentlich geförderten Wohnungen in dem jeweiligen Quartier gesetzt. Besonders augenfällig ist der drastische Umbruch, der im Lebensraum Kullen zu erwarten sein wird. Dort ist mit 853 Wohneinheiten nicht nur absolut die höchste Zahl an Bindungsausläufen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei gleichzeitig um mehr als 86 % des Gesamtbestandes an geförderten Wohnungen im Quartier, die in den kommenden zehn Jahren dort aus der Bindung fallen werden. Leben heute noch fast 40 % aller Haushalte in Kullen in öffentlich geförderten Wohnungen – was nach der Annahme, dass statistisch jeder zweite Aachener Anspruch auf einen WBS hätte, bedarfsdeckend wäre – so sind dies, sofern kein analoges Neubauvolumen mobilisiert wird, nach 2029 bei gleichbleibender Anzahl der Haushalte nur noch 5 %. Durch die attraktive Lage dieses Lebensraums in unmittelbarer Nähe zur Uniklinik Aachen und dem Campus Melaten der RWTH Aachen ist ein denkbare Szenario, dass diese Wohnungen nach Bindungsauslauf über Modernisierungsmaßnahmen auf neue, zahlungskräftigere Nachfragegruppen zugeschnitten werden.

Ähnlich einschneidende Verluste²⁵ im Bestand öffentlich geförderten Wohnraums werden die Lebensräume Driescher Hof (400 WE fallen aus Bindung, 50,3 % des Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen), Vaalser Straße (107 WE, 51,2 %), Panneschopp (161 WE, 53,7 %), Eilendorf Nord (205 WE, 61,9 %), Scheibenstraße/Eifelstraße (259 WE, 63,5 %), Lütticher Straße (235 WE, 63,9 %), Brander Feld (151 WE, 64,0 %), Obere Jakobstraße/Hubertusstraße (136 WE, 64,2 %), Richterich (260 WE, 71,8 %), Altforst (160 WE, 87,9 %) und Untere Jakobstraße (119 WE, 94,4 %) hinnehmen müssen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere in den innenstadtnahen „Inseln des Bezahlbaren“ in hohem Maße Bindungsausläufe festzustellen sind. Dies wird zum einen zu einer stärkeren Heterogenität der Quartiere beitragen, andererseits ist jedoch eine Gentrifizierung zu befürchten. Diese Prozesse müssen städtebaulich und wohnungspolitisch gestaltet werden. Ziel darf es nicht sein, geringverdienende Haushalte an den Rand der Stadt zu verdrängen, sondern in allen Aachener Quartieren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

²⁵ Lebensräume in denen mindestens 50 % des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen wegfallen und in denen mindestens 100 WE davon betroffen sind.



Die abnehmenden Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau und die Sicherung bezahlbarer Mieten sind kurz- und mittelfristig die zentrale Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt. Um gemeinsam mit allen Aachener Wohnungsmarkakteuren die bestehenden Instrumente in eine Gesamtstrategie einzubetten und neue Lösungen zu entwickeln stellt die soziale Wohnraumversorgung bei gleichzeitiger Qualitätssicherung im Bestand eines der Leitthemen im derzeit stattfindenden Erarbeitungsprozess zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Aachen dar. Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein zentrales Steuerungsinstrument, das ausgehend von der lokalen Wohnungsmarktsituation, zukunftsorientierte Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt und in einer abgestimmten Gesamtstrategie bündelt. Ausführliche Informationen zum Gesamtprozess und ersten Ergebnissen der partizipativen Phase finden sich im Kapitel 6.

4.2. Vermittlung

4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist die Vermittlung von Wohnraum an Menschen mit Marktzugangsproblemen eine Herausforderung. Die Stadt Aachen unternimmt nicht nur große Anstrengungen bei der Akquise und Beratung von Investoren des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus, sondern auch bei der Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der Eigentümer bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand auf der Bestands- und Besatzungskontrolle oder des monatlichen Abgleichs mit dem Bürgeramt bekannt, so kontaktiert sie die Eigentümer unverzüglich. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die bezugsfreien, geförderten Wohnungen informiert und bei Interesse an den Vermietern verwiesen.

Wohnungsnotfälle bringt der Fachbereich in Wohnungen mit Besetzungsrecht unter. Dabei wird grundsätzlich der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen beschlossene Dringlichkeitskatalog angewandt. In begründeten Einzelfällen kann im Ausnahmefall von diesem abgewichen werden. Bei den höchsten Dringlichkeitsstufen handelt es sich z. B. um Personen bzw. Haushalte, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

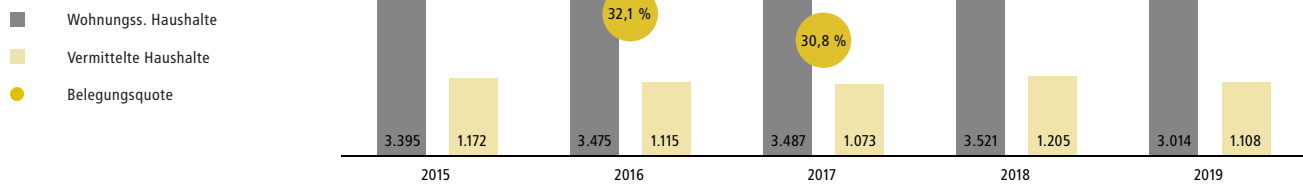
Die Stadt Aachen unterstützt Menschen mit Marktzugangsproblemen zusätzlich, indem der im Eigentum der Stadt Aachen befindliche bindungsfreie Wohnungsbestand von 1.514 Wohneinheiten mit Wohnungssuchenden nach o. g. Kriterien belegt werden kann.²⁶

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum an die Vielzahl von Bedürftigen ist aufgrund des niedrigen Marktanteils des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes eine Herausforderung.

²⁶ Insgesamt befinden sich 2.401 Wohnungen im städtischen Besitz. Dieser setzt sich aus 1.514 bindungsfreien und 887 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zusammen. Insgesamt liegt für diesen Bestand die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche bei 5,64 €/m².

Viele Antragsteller müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals und über einen längeren Zeitraum die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sank die Zahl der Haushalte, die sich wohnungssuchend meldeten, im Jahr 2019 entgegen dem Trend der letzten Jahre deutlich um 507 Haushalte auf 3.014 wohnungssuchende Haushalte. Davon konnten 1.108 Haushalte in eine adäquate Wohnung im öffentlich geförderten Sektor vermittelt werden. Die Belegungsquote stieg damit im zweiten Jahr in Folge und liegt nun bei 36,8 %. Dennoch bedeutet dies, dass nur gut einem Drittel der Wohnungssuchenden eine passende Wohnung vermittelt werden konnte. Weiterhin gab es eine Unterdeckung von 1.906 Wohnungen. 63,2 % der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte, blieben unversorgt. Auch hier kann von einer hohen Dunkelziffer ausgegangen werden.

Abb. 60: Belegungsquote im geförderten Wohnraum [Tab. 38]



4.2.b Wohnungssuchende

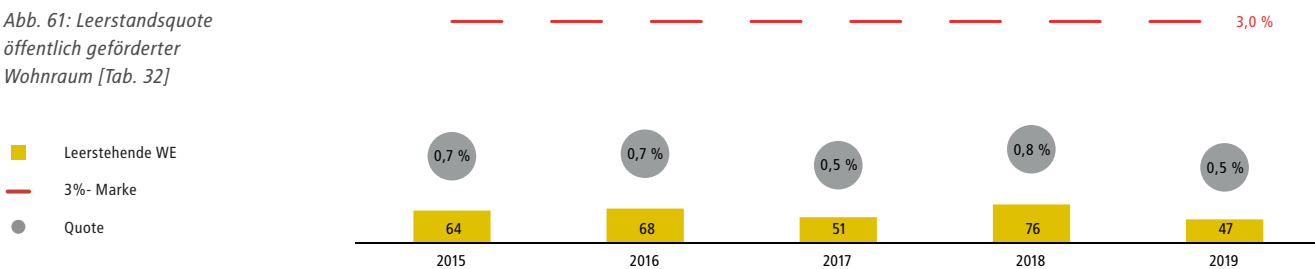
Die Zahl der unvermittelten Haushalte lag wie oben dargestellt bei 1.906. Dabei handelte es sich im überwiegenden Anteil (1.616 Hh.) um minderverdienende Haushalte. Nach wie vor bilden die 1-Personen-Haushalte mit 964 Personen eine der größten Gruppen, denen keine Wohnung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vermittelt werden konnte. Dies deckt sich mit der hohen Anzahl an 1-Personen-Haushalten in Aachen und den Erkenntnissen, dass dieses Segment auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu den teuersten gehört und damit für Transferleistungsempfänger*innen, Geringverdiener*innen und Senior*innen kaum noch bezahlbar ist. Eine weitere bedeutende Nachfragegruppe sind Familien mit 4 oder mehr Haushaltsangehörigen, von denen 386 Haushalten keine geeignete öffentlich-geförderte Wohnung vermittelt werden konnte. Dies deutet insbesondere auf das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Familien hin sowie dem kaum noch vorhandenen Angebot von angemessenen Familienwohnungen für Transferleistungsempfänger*innen (siehe Kapitel 3.5).

Die Beratung zeigt, dass sich die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender in der Qualität zunehmend komplexer gestaltet, finanzielle Gesichtspunkte wie der notwendig werdende Bezug von Transferleistungen oder negative Schufa-Einträge spielen eine wesentliche Rolle. Damit steigt nicht nur die quantitative Ausprägung der Vermittlungskontakte, sondern auch deren Intensität.

4.3. Leerstände

Im Jahr 2019 lag die Leerstandsquote des geförderten Wohnraums in Aachen zum siebten Mal in Folge deutlich unter 1 % und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke (vgl. Abb. unten). Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt ist, noch nicht herausgerechnet, d. h. die wenigen statistisch vorhandenen Leerstände werden voraussichtlich gerade modernisiert und stehen tatsächlich nicht dem Markt zur Verfügung. In diesem Marktsegment besteht somit seit langem de facto kein Leerstand mehr. Eine Auswahlmöglichkeit für Wohnungssuchende besteht fast nicht mehr. Es besteht, wie weiter oben bereits dargestellt, ein enormer Nachfrage- druck. Das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment ist enorm angespannt. Die im Kapitel 4.1.c angesprochene Verknappung der Angebotsseite bei gleich- bleibend hoher Nachfrage wird in den kommenden zehn Jahren die Wohnraum- versorgungslage zunehmend verschärfen und die Stadt Aachen vor neue grund- legende Herausforderungen stellen.

Abb. 61: Leerstandsquote
öffentlich geförderter
Wohnraum [Tab. 32]



4.4. Städtische Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund und Wohnungslosen

Im Jahr 2019 wurden 599 Personen mit Fluchthintergrund von der Stadt Aachen neu aufgenommen.²⁷ Damit waren zum Stichtag 31.12.2019 in der Stadt Aachen insgesamt 1.857 Menschen mit Fluchthintergrund in städtischen Wohnungen und Übergangseinrichtungen untergebracht (31.12.2017 = 1.838, 31.12.2018 = 1.782). Zu diesen Personen gehört nicht der große Personenkreis der ehemaligen Geflüchteten, die inzwischen in den regulären Wohnungs- und Arbeitsmarkt integriert sind. Vielmehr handelt es sich um Personen, die nicht über ein gesichertes Bleiberecht verfügen oder deren Asylantrag bereits positiv beschieden wurde, die aber noch nicht eigenständig Mietverträge abgeschlossen haben. Der Wert hat sich die letzten drei Jahre stabilisiert und unterliegt nur noch kleinen Schwankungen. Dies liegt zum einen an den allgemein sinkenden Zahlen von Asyl- suchenden in den letzten drei Jahren,²⁸ zum anderen an den intensiven Bemühun- gen der Stadt Aachen, entsprechenden Personen in den regulären Wohnungs- markt zu integrieren (s.u.).

²⁷ 2018 = 593, 2017 = 541, 2016 = 1.046

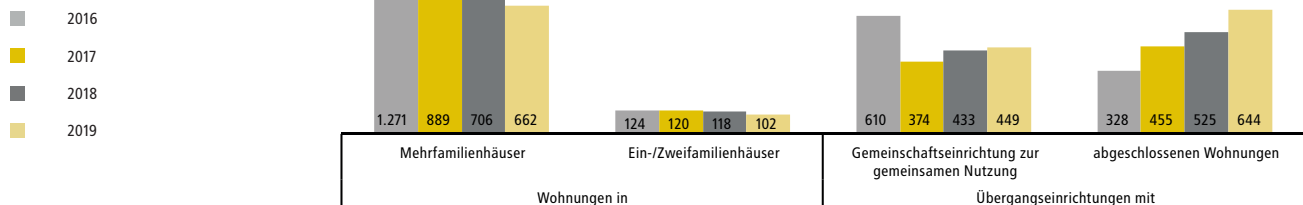
²⁸ Erstanträge auf Asyl in Deutschland im Jahr 2019: 142.509 – Vorjahre 2018: 161.913, 2017: 198.317, 2016: 722.370 (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Aktuelle Zahlen, Ausgabe Juni 2020)

Ziel der Stadt Aachen ist es, dass perspektivisch jeder Geflüchtete eine Wohnung im regulären Wohnungsmarkt erhält. Im Rahmen der städtischen Belegungsstra- tegie hat sich hierzu das Unterbringungskonzept der letzten Jahre bewährt.

Die Aufnahme zugewiesener Asylbewerber*innen und anderer Geflüchteter erfolgt in der Regel in einem Übergangsheim mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad. Je nach Haushaltsgröße werden den Personen ein oder mehrere Zimmer zur Verfügung gestellt. Familien und Alleinlebende unterschiedlicher Nationalitäten sind grundsätzlich gemeinsam untergebracht. Der umfangreiche Kontakt zum städtischen Personal und untereinander lässt die untergebrachten Menschen mit den Regeln und Gepflogenheiten vor Ort vertraut werden und die nötige soziale Unterstützung erfahren. Weiterhin wird versucht, insbesondere den Aufenthalt von Familien in Gemeinschaftsunterkünften so gering wie möglich zu halten und ihnen – sobald die erforderliche Selbständigkeit erreicht ist – Wohnraum in Übergangsheimen mit abgeschlossenen Wohneinheiten oder in dezentral gelegenen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, alle untergebrachten Personen mit gesichertem Aufenthaltsrecht in privaten Wohnraum zu vermitteln.

Entsprechend der Belegungsstrategie lebt statistisch gesehen ein Großteil (59 %) der städtisch untergebrachten Menschen in Übergangseinrichtungen. Weniger als die Hälfte waren in Wohnungen untergebracht, 662 davon in Mehrfamilienhäusern und 102 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 62: Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016 – 2019 [Tab. 4]



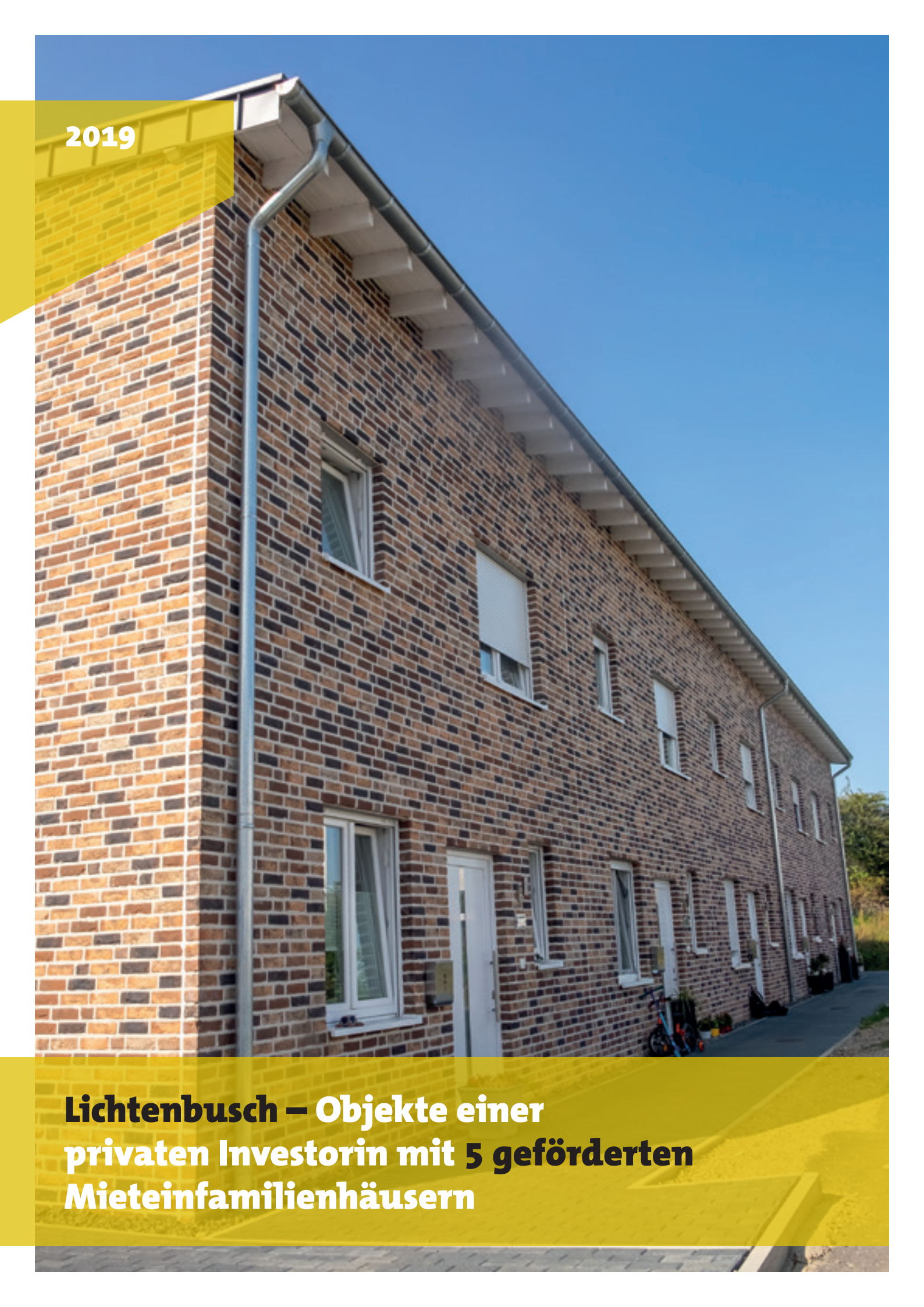
Mittels der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL Flü) konnten in Aachen von 2016 bis 2020 in insgesamt 8 Objekten zusätzlich 97 Wohnungen geschaffen werden. Sinken die Bedarfe an Unterbringungsmöglichkeiten für Personen mit Fluchthintergrund zukünftig deutlich, gehen diese Wohnungen in den regulären, öffentlich geförderten Wohnungsmarkt über.

Durch die von der Stadt Aachen ergriffenen Maßnahmen im Wohnungsbau konnte die Wohnraumsituation für Geflüchtete seit 2016 deutlich verbessert werden. Ein wichtiges Element der einzelfallbezogenen städtischen Hilfestellungen stellt zudem die durch den Sozialdienst des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration sichergestellte Betreuung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, der Vorbereitung auf den Auszug sowie der Integration in die neue Nachbarschaft dar. Dennoch ist es insbesondere für die Gruppe der alleinlebenden Flüchtlinge äußerst problematisch, Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden. Ähnliche Schwierigkeiten bereitet die Wohnungssuche großen Familien, für die das Angebot sehr begrenzt ist.

Für einige Familien erreichte der Sozialdienst zudem, dass sie die von ihnen bewohnten Wohnungen, die zunächst seitens der Stadt Aachen nur temporär zur Unterbringung angemietet waren, mit einem eigenen Mietvertrag übernehmen konnten.

Ebenfalls in kommunalen Übergangseinrichtungen untergebracht sind wohnungslose Personen. Zum Stichtag 30.06.2019 sind insgesamt 354 wohnungslose Personen zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur vorübergehenden Unterbringung in Unterkünften untergebracht. Hinzu kommen noch vereinzelt Personen, die durch freie Träger der Wohnungslosenhilfe untergebracht wurden. Hier liegen keine gesonderten Zahlen für die Stadt Aachen vor. In der gesamten StädteRegion Aachen betrug die Zahl bei den freien Trägern zum Stichtag 30.06.2019 exakt 108 Personen.²⁹ Derzeit erarbeitet die Sozialplanung der Stadt Aachen einen Forschungsbericht zum Thema „Soziale Wohnraumversorgung und niederschwellige soziale Hilfen“.

²⁹ Vgl. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2019 in Nordrhein-Westfalen. S. 22.



2019

**Lichtenbusch – Objekte einer
privaten Investorin mit 5 geförderten
Mietefamilienhäusern**

5 Kleinräumige Wohnungsmarktanalyse

Mit Bildung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration und der Einrichtung einer zentralen strategischen Sozialplanung und Wohnbaukoordination wurde die Verwaltung beauftragt, ein kleinräumiges Wohnbaumonitoring aufzubauen, welches u. a. Erkenntnisse über die entstehenden Neubauprojekte (wer baut was, wann und wo) liefert und somit sowohl eine strategische Wohnraumplanung ermöglicht als auch soziale und infrastrukturelle Effekte vorhersehbarer macht.

Eine vorausschauende und bedarfsgerechte wohnungspolitische Strategie und Koordination stellt besondere Anforderungen an die Aufbereitung und Analyse statistischer Daten. Aufgrund der gewünschten verbindenden Analyse von Wohnraum- und Sozialentwicklung wurden analog zur Sozialentwicklungsplanung die 60 Lebensräume in Aachen als Bezugsgröße gewählt. Mit Hilfe der folgenden Zuordnungstabelle und der Übersichtskarte zur Lage und Nummerierung lassen sich die Lebensräume schnell und einfach identifizieren.

Abb. 63: Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume

Nr.:	Lebensraum	Nr.:	Lebensraum
100	Markt	371	Obere Trierer Straße
130	Theater	372	Driescher Hof
141	Untere Jakobstraße	410	Beverau
142	Templergraben	420	Zollernstraße/Dammstraße
151	Obere Jakobstraße/Hubertusstraße	430	Burtscheid
152	Mauerstraße	460	Steinebrück
161	Junkerstraße	471	Bahnhof/Marschierort
162	Vaalse Straße	472	Kamper Straße
171	Mittlerer Kronenberg/Rosfeld	481	Weberstraße
172	Neuenhof	482	Lütticher Straße
180	Hörn	483	Preuswald
211	Roermonder Straße	511	Trierer Str./Markt
212	Ponttor	512	Brand Nord
221	Sandkaulstraße/Peterstraße	513	Brand Süd
222	Monheimsallee	514	Brander Feld
230	Soerser Weg/Alkuinstraße	521	Eilendorf Nord
240	Untere Jülicher Straße	522	Eilendorf Süd
250	Obere Jülicher Straße	523	Apollonia
311	Suermondtviertel/Gasborn	531	Haaren
312	Kaiserplatz/Rehmviertel	532	Verlautenheide
313	Wilhelmstraße	610	Kornelimünster
321	Adalbertsteinweg	620	Oberforstbach
322	Scheibenstraße/Eifelstraße	630	Walheim
330	Panneschopp	641	Kullen
340	Rothe Erde	642	Vaalsequartier/Steppenbergr
351	Schönforst	651	Laurensberg
352	Altforst	652	Soers
361	Drimbornstraße	653	Orsbach
362	Oppenhoffallee	654	Vetschau
363	Bismarckstraße	660	Richterich



5.1. Bautätigkeit

Mit Blick auf die folgende kartographische Übersicht vom Großteil der seit 2016 fertiggestellten sowie in Planung oder Bau befindlichen Wohnbauprojekte, wird deutlich, dass trotz zunehmender Flächenknappheit und steigender Baukosten eine Vielzahl an größeren Bauvorhaben mit über 50 Wohneinheiten im Stadtgebiet Aachen realisiert wurde. Diese konzentrieren sich im Bezirk Aachen-Mitte, dem Stadtbezirk Laurensberg sowie in Brand. Gebaut werden damit – angepasst an die entsprechende Nachfrage aus dem akademischen Umfeld – überwiegend hochschulnahe Projekte. Zudem sind zentrumsnahe Projektlagen auch für Investor*innen aufgrund der hohen Renditechancen, trotz der vergleichsweise teuren Baugrundstücke (vgl. Kap. 2), äußerst attraktiv. Dabei werden – in Ermangelung entsprechender Freiflächen – große Bauvorhaben zunehmend auf Grundstücken realisiert, die zuvor in gewerblicher/industrieller Nutzung waren. Ein Trend der im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung und klimasensiblen Stadtentwicklung sehr begrüßenswert ist, jedoch zu einer Kostensteigerung der Projekte führt, die in der Regel an die Mieter*innen in Form von höheren Mietpreisen weitergegeben wird.

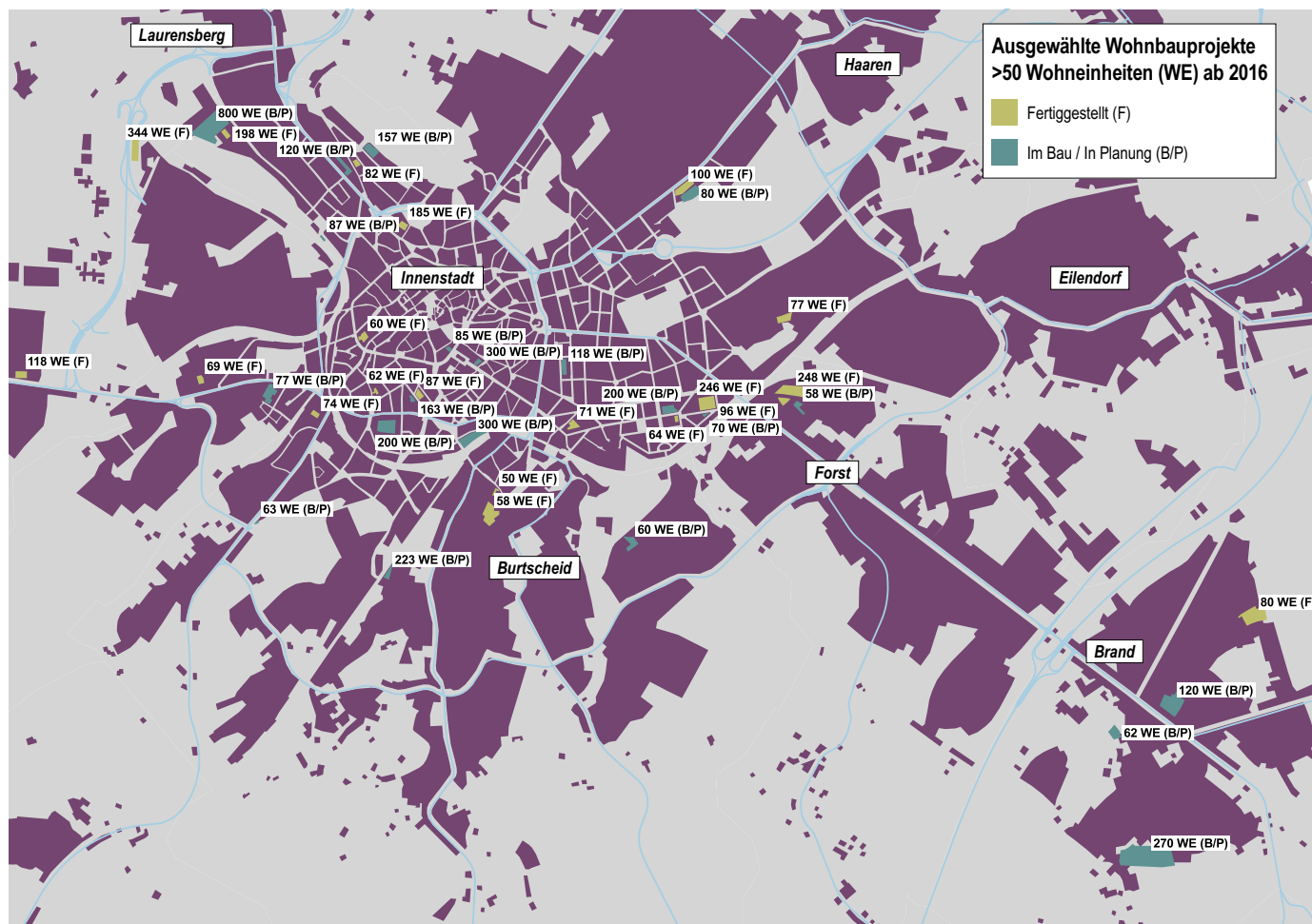


Abb. 64: Verortung großer Wohnbauprojekte in Aachen

Im Wohnungsmarktbericht 2019 wurde zudem die räumliche Verteilung der durch die Bauaufsicht genehmigten Wohnbauvorhaben mit der Anzahl ihrer Wohneinheiten analysiert, um eine Prognose der zukünftig zu erwartenden Projekte vorzunehmen. Die zugrunde liegenden kleinräumigen Daten der Baugenehmigungsstatistik für das Jahr 2019 lagen zum Redaktionsschluss jedoch noch nicht vor und werden im Wohnungsmarktbericht 2021 mit einbezogen.

Daher wird in der folgenden Karte auf die Erkenntnisse des letzten Wohnungsmarktberichtes Bezug genommen. Zum Teil sind die Vorhaben bereits fertiggestellt worden, ein Großteil wird jedoch erst in den kommenden Jahren realisiert bzw. abgeschlossen. Die Analyse bietet damit weiterhin die Möglichkeit zukünftige Entwicklungen der Bautätigkeit in Aachen zu betrachten.

Die folgende Analyse schreibt die Auswertung der seit 2016 in Bau oder Planung befindlichen Projekte (s. o.) inhaltlich fort. Hier wird deutlich, dass sich auch die mittelfristige Bautätigkeit vor allem im Umfeld der beiden Hochschulen sowie im südlichen Innenstadtbereich und Aachen-Brand konzentriert (s. Abb. 65).

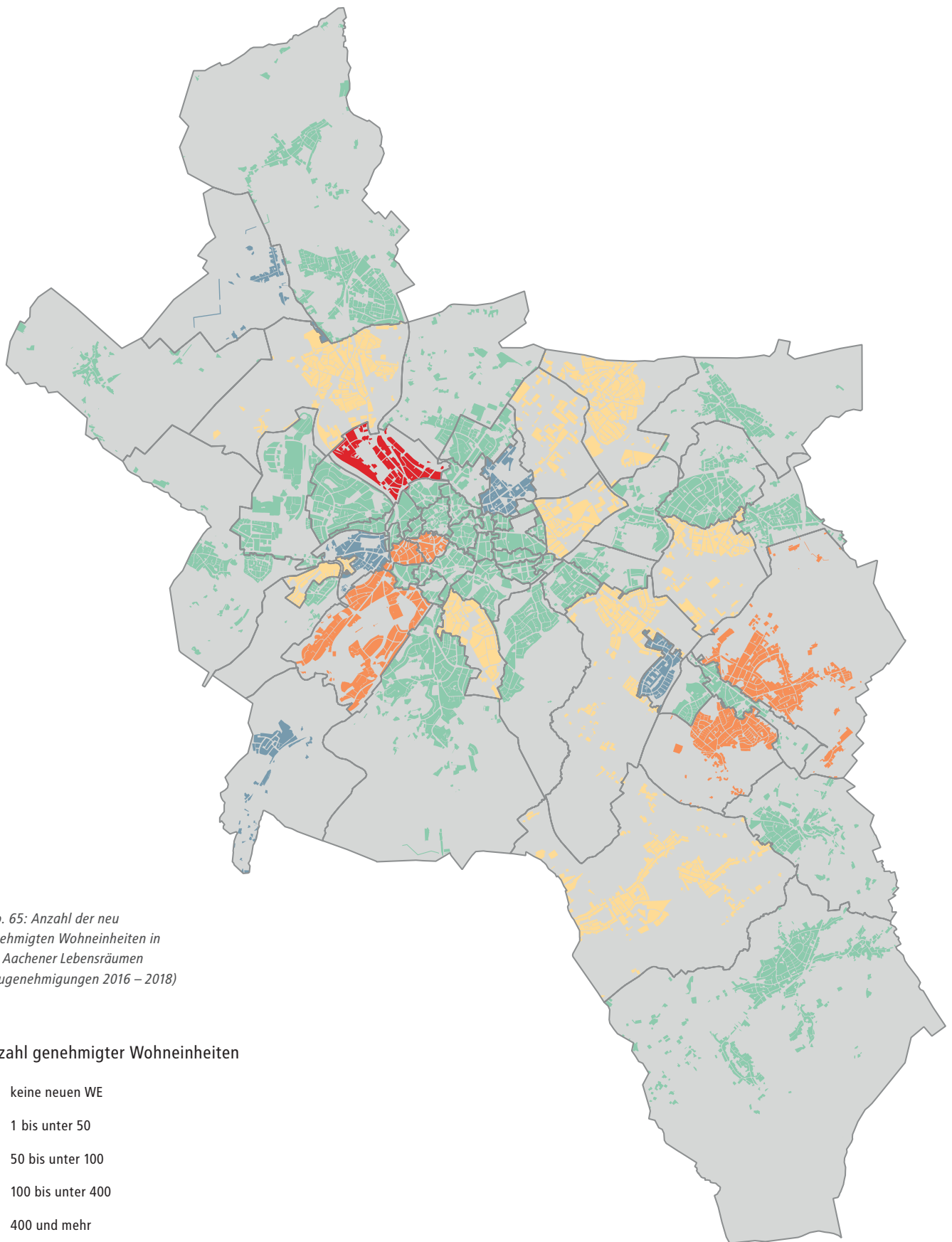


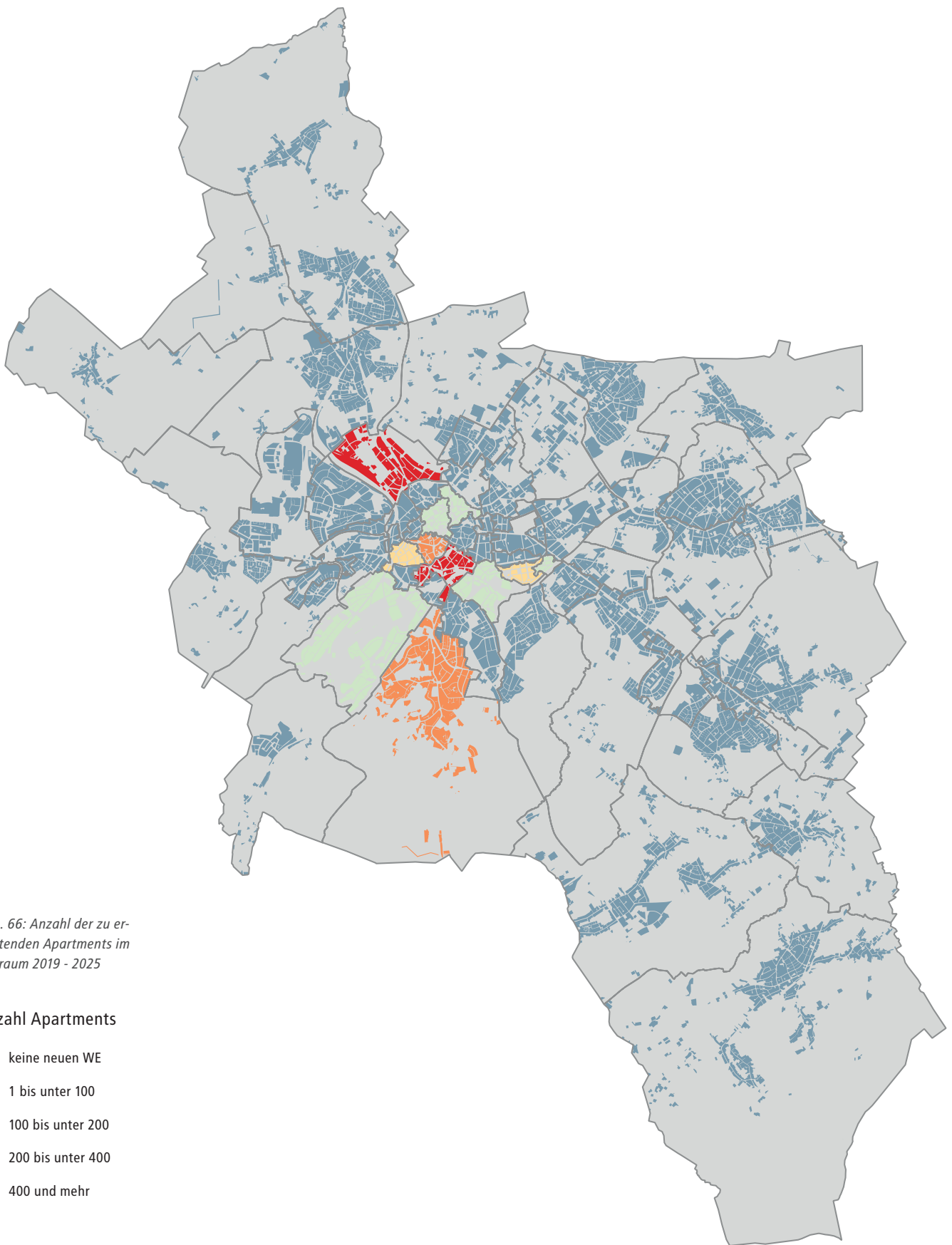
Abb. 65: Anzahl der neu genehmigten Wohneinheiten in den Aachener Lebensräumen (Baugenehmigungen 2016 – 2018)

Die primäre Wohnform, die im Rahmen der zukünftigen Bautätigkeit zu erwarten ist, wird mit fast 3.000 Wohneinheiten nach wie vor der allgemeine Geschosswohnungsbau sein. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Flächenknappheit (vgl. Kapitel 2) und den besonderen Herausforderungen des Klimaschutzes (effiziente Nutzung von Wohnbauflächen) ist es nicht verwunderlich, dass der Individualwohnungsbau kaum eine Rolle in der zukünftigen Bautätigkeit in Aachen spielt. Beim Geschosswohnungsbau ist in den letzten Jahren ein Trend zur Errichtung von Studierenden- und Mikroapartments zu beobachten, die auf die Zielgruppe hochschulaffiner Nutzer abzielen (bspw. Studierende, wissenschaftliches Hochschulpersonal, Personal hochschulnaher Forschungs- und Entwicklungsunternehmen).³⁰ Dieses Segment ist jedoch nicht nur wegen der im Rahmen des Hochschulbooms gestiegenen Nachfrage attraktiv, sondern auch wegen der guten Renditechancen. So errichten die Investoren nach jetzigem Stand mehr als 2.000 Wohnungen als Studierenden- oder Mikroapartments, dies entspricht ca. 40 % des erfassten Gesamtneubauvolumens. Damit zielt ein großer Anteil der zu erwartenden Wohneinheiten in den ausgewerteten Bauprojekten auf den studentischen und für die Hochschulen relevanten Wohnungsmarkt ab.

Da bisher noch keine räumlich verwertbaren Daten nach Wohnungstyp im Rahmen der Baugenehmigungsstatistik verfügbar sind, wurde eine eigene Auswertung der zu erwartenden Bautätigkeit, insbesondere in Hinblick auf den Wohnungstyp Apartment, erstellt.³¹ Die Karte verdeutlicht die räumliche Konzentration dieser speziell auf nur eine Nachfragegruppe zugeschnittenen Wohnform auf besonders studentisch geprägte Quartiere wie den Lebensräumen Roermonder Straße (ca. 550 Apart.), Bahnhof / Marschierter (ca. 600 Apart.), Theater (ca. 250 Apart.) oder Steinebrück (ca. 225 Apart.). Bedenklich ist diese Entwicklung zum einen vor dem Hintergrund der stark steigenden Quadratmeterpreise von kleinflächigeren Wohnformen (vgl. Kapitel 3.4.c). Zum anderen muss sichergestellt werden, dass auf dem Wohnungsmarkt ein heterogenes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung steht und das Wohnraumangebot auch auf lange Sicht bei geänderten Lern- und Lebensformen (Stichworte: Digitalisierung, neue Mobilität, Demographischer Wandel) der Wohnraumnachfrage entspricht. Daher sollte aus Sicht der Wohnbaukoordination angestrebt werden, die Wirkungen des freien Marktes abzumildern und darauf hinzuwirken ein Übermaß an Mikroapartments zu verhindern, beim bedarfsgerechten Ausbau von Klein- und Studierenden-Apartments die Bezahlbarkeit in den Fokus zu nehmen und durch multifunktionale Wohnungsgrundrisse auf zukünftig abweichende Bedarfe flexibel reagieren zu können.

³⁰ Hiermit sind vor allem Kleinstwohnungen (üblicherweise etwa 15 – 25 m²) gemeint, die in der Regel signifikant kleiner als reguläre 1-Zimmer-Wohnungen ausfallen, Kochnische und Bad beinhalten, auf Nutzung durch eine Person zugeschnitten sind, oft bereits möbliert, in großer Anzahl innerhalb eines Projekts (teilweise sogar 300 WE), zudem werden häufig auf hochschulaffine Nutzer*innengruppen zielende Zusatzdienstleistungen angeboten, temporär beschränkte Nutzungsdauer mit begrenzten Mietverträgen, Vermarktung häufig über Markennamen (Beispiele aus Aachen: Basecamp, Bed and Brains, Milestone, Milo)

³¹ Vor der Realisierung stehende Projekte mit einer geplanten Fertigstellung zwischen 2019 bis 2025. Recherchequellen: politischen Gremien, Medienberichten, Bauwirtschaftsmittelungen, Investorengesuchen



5.2. Mietwohnungsmarkt

Im Rahmen der qualitativen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung werden seit dem Wohnungsmarktbericht 2019 die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (Quelle: empirica-systeme.de) auf kleinräumiger Ebene ausgewertet. Um eine verlässliche Datenbasis gewährleisten zu können, werden für die Darstellung der derzeitigen Preise und der Preisentwicklung der letzten fünf Jahre die Mietpreisdaten von jeweils zwei Jahren zusammen betrachtet (2018/19 und 2013/14). Dadurch ist eine ausreichend große Fallzahl für fast jeden Lebensraum gegeben.³²

Gesamtstädtisches Ziel beim Thema Wohnen ist es, dass in jedem Quartier ein Wohnraumangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Bedarfslagen vorgehalten wird. In angespannten Wohnungsmärkten kann es zu zwei Effekten kommen, die diesem Ziel zuwiderlaufen und auf den folgenden Seiten näher behandelt werden: sozio-ökonomisch bedingte Segregation und Gentrifizierung/Verdrängungsprozesse:

1. sozio-ökonomisch bedingte Segregation:

Segregation ist eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft durch Konzentration bestimmter Einkommensklassen in bestimmten Quartieren. In einem angespannten Wohnungsmarkt kann es zu zunehmenden Segregationseffekten kommen, wenn in bestimmten Quartieren nur noch wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Geringverdiener*innen und Transferleistungsempfänger*innen konzentrieren sich dann in den wenigen Quartieren, in denen noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Die Qualität des Wohnstandortes korrespondiert in diesem Fall mit dem sozialen Status der Gruppe. Zur umfassenden Darstellung von Transferleistungsbezug wurde im Rahmen des diesjährigen Dritten Sozialentwicklungsplans der Stadt Aachen (2020)³³ der Indikator Mindestsicherung eingeführt. Personen in der Mindestsicherung beziehen Leistungen aus folgenden Transferleistungsarten:

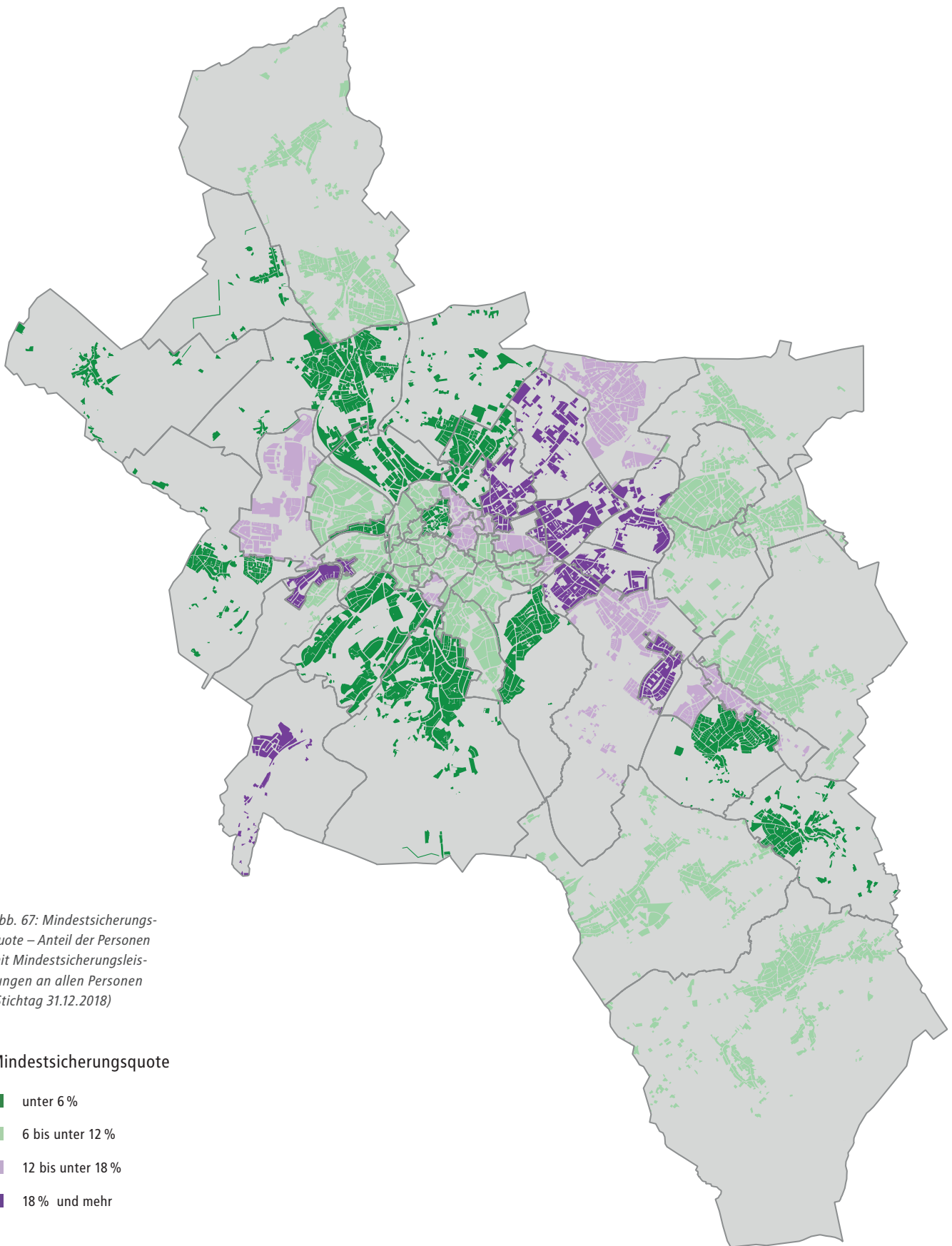
- SGB-II-Leistungen: Arbeitslosengeld II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und Sozialgeld,
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII (Sozialhilfe),
- Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII (Sozialhilfe) und
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

In Aachen erhielten 11,9 % aller Personen Leistungen aus oben genannten Bereichen (Stichtag 31.12.2018). Dieser Anteil wird im Folgenden als Mindestsicherungsquote bezeichnet.

Die Lebensraumanalyse der Stadt Aachen weist eine verfestigte sozio-ökonomische Segregation auf (s. Abb. 67). Gut situierte Lebensräume mit besonders niedrigen Anteilen an Personen im Bezug von Mindestsicherungsleistungen von unter 6 % konzentrieren sich in den nördlichen und westlichen Lebensräumen (bspw. Laurensberg, Roermonder Straße, Soers), den südlichen Lebensräumen Steinebrück, Lütticher Straße und Beverau sowie in den südwestlich gelegenen Lebensräumen Kornelimünster und Brand-Süd.

³² lediglich in den Lebensräumen Neuenhof, Soerser Weg/Alkuinstraße, Rothe Erde, Beverau, Brander Feld, Vaalserquartier/Steppen-berg, Soers, Orsbach und Vetschau lag die Fallzahl für 2018/2019 unter 25 Angeboten.

³³ Dritter Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen (2020). S. 124ff. Die digitale PDF-Version ist über folgende Webseite abrufbar: www.aachen.de/sozialentwicklungsplan



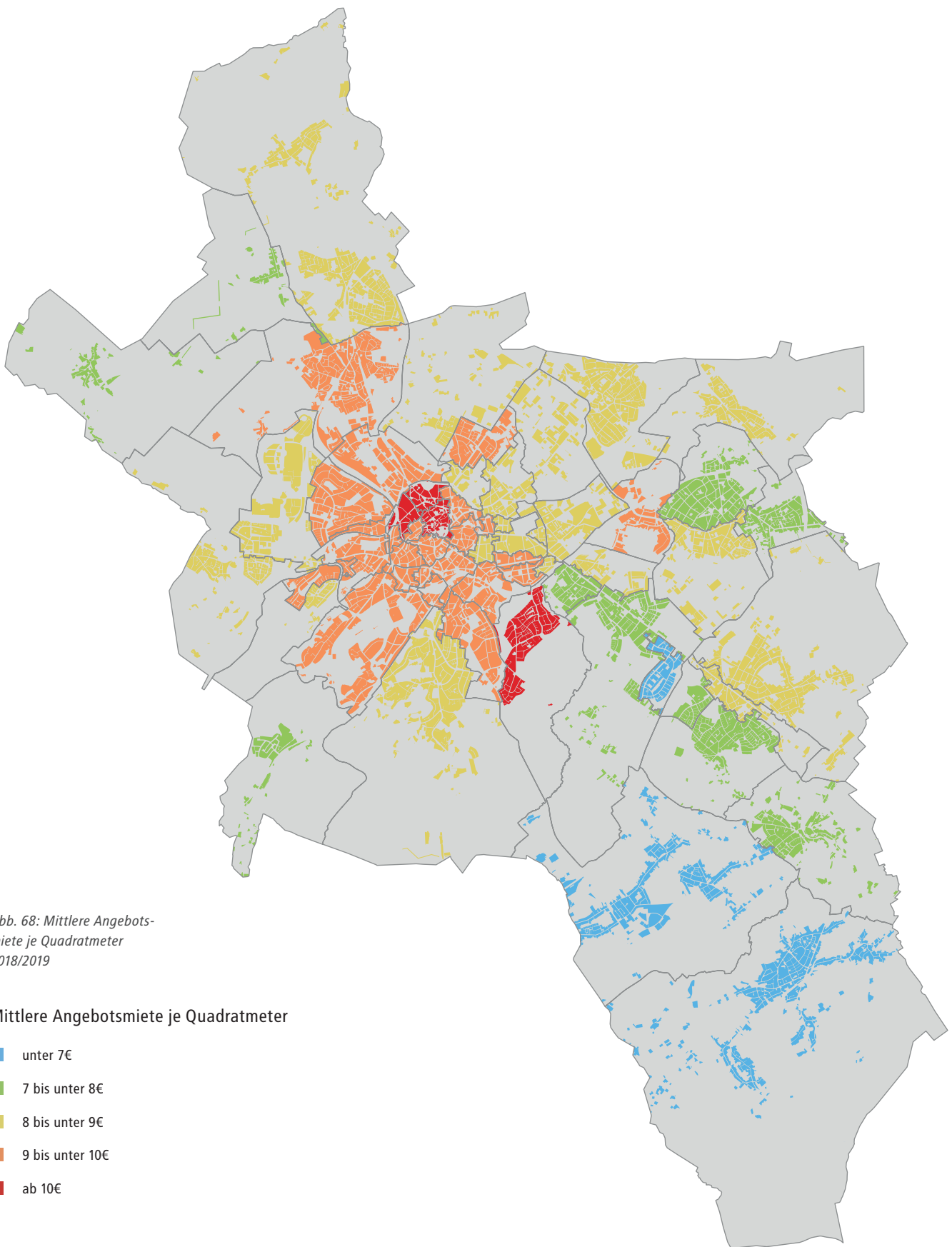
Demgegenüber stehen Quartiere in denen mehr als 18 % der Menschen vor Ort von Mindestsicherungsleistungen leben. Lebensräume mit sozio-ökonomischen Herausforderungen liegen insbesondere in den ehemaligen Industriearbeitersiedlungen östlich der Innenstadt (Panneschopp, Rothe Erde, Scheibenstraße / Eifelstraße, Obere und Untere Jülicher Straße, Altforst und Schönforst) sowie in den Großwohnanlagen der 60er – 80er Jahre am Driescher Hof, am Kronenberg und im Preuswald.

Eine ausführliche Analyse der sozio-ökonomischen Segregation in Aachen und dem Zusammenhang zum Wohnungsmarkt enthält das Kapitel 5: „Das Phänomen der Segregation in Aachen“ des Dritten Sozialentwicklungsplans der Stadt Aachen. Diesem zu Folge sind die Ursachen von Segregationsphänomenen komplexer Natur und basieren häufig auf der historischen Stadtentwicklung. Ein zentraler Faktor ist dabei die räumliche Ausdifferenzierung des lokalen Wohnungsmarktes und die sich hieraus ergebene Wohnortwahl von zukünftigen Bewohner*innen eines Quartiers. Die Wahl des Standortes hängt dabei zum einen von Verfügbarkeit und der Preislage der Wohnungen ab – gleichzeitig werden Wünsche, Ansprüche und Lebensstile berücksichtigt. Jedoch bringt ein angespannter Wohnungsmarkt wie in Aachen für Menschen in schlechten oder prekären Einkommenssituationen mit sich, dass die Wahlmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Es bleiben wenige Marktsegmente von Wohnungen übrig, die sich häufig in Stadtgebieten mit geringen Boden- und Mietpreisen konzentrieren. Der Dritte Sozialentwicklungsplan findet hierfür den passenden Begriff der „Inseln des Bezahlbaren“. Zudem stellt der Sozialentwicklungsplan fest, dass sich die sozio-ökonomische Segregation im Stadtgebiet Aachen weiter verfestigt und deutlich relevanter ist als die ethnische Segregation. Die Steuerungsfunktion des Wohnungsmarktes als wesentliche Kraft zur sozio-ökonomischen Raumstruktur Aachens wird im Vergleich der vorherigen Karte (Abb. 67) mit der folgenden (Abb. 68), die die verschiedenen Segmente des Aachener Wohnungsmarktes räumlich abbildet, greifbar.

Die folgende Karte visualisiert den Quadratmetermietpreis (Median) aller in den Jahren 2018 und 2019 öffentlich angebotenen Mietwohnungen auf Lebensraumbene.³⁴ Die räumliche Strukturierung des Aachener Stadtgebiets entlang des Angebotsmietpreises (Neu- und Wiedervermietungsmieten) ist deutlich zu erkennen. So gibt es eine enorme Korrelation der Lebensräume mit einer Mindestsicherungsquote über 18 % und den Wohnlagen mit einem niedrigen Preisniveau von einem mittleren Angebotsmietpreis unter 8 €/m². Dies trifft insbesondere auf die Lebensräume Preuswald, Altforst und Driescher Hof zu.

Zudem sind weitere Quartiere mit Mindestsicherungsquoten über 18 % zu erkennen, in denen jedoch schon ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten zu verzeichnen ist. Hierzu gehören u. a. die Lebensräume Kronenberg / Rosfeld, Obere Jülicher Straße, Schönforst, Rothe Erde und Panneschopp. Dies sind Quartiere, die sich im Wandel befinden und bei denen oftmals Bindungsausläufe oder (Stadt)-Sanierungsprogramme durchgeführt wurden, die zu einer Aufwertung des Wohnungsbestandes geführt haben. In Folge des Wohnraumdrucks gewinnen auch ehemalige Industriestandorte und Großwohnsiedlungen für die untere und mittlere Mittelschicht an Attraktivität, sofern sie innenstadtnah liegen.

³⁴ Nettokaltmiete

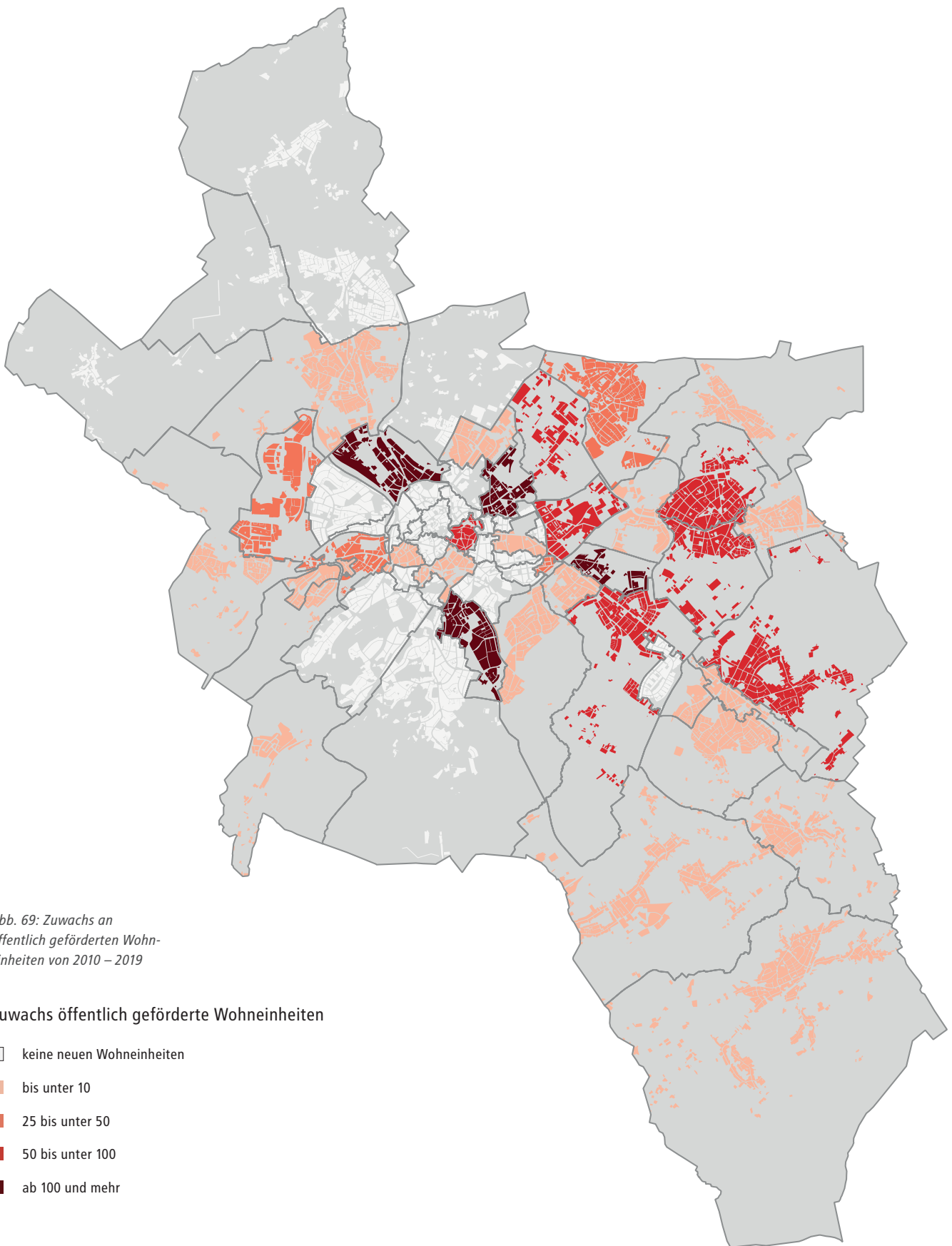


Mit Blick auf die Gesamtstadt ist ein Trend zu „konzentrischen“ Kreisen zu erkennen, bei der der Quadratmeterpreis – unabhängig von dem Image des einzelnen Lebensraumes – mit der Entfernung zum Stadtzentrum steigt. Die Innenstadt ist demnach durchgehend von Quadratmeterpreisen über 9€ geprägt. Für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen kommen diese Gebiete als Wohnoption nur äußerst selten in Frage. Vielmehr sind diese aufgrund der Preisstruktur in den meisten Fällen dazu gezwungen, sich in den o. g. noch wenigen vorhandenen innenstadtnahen Stadtvierteln mit niedrigen Mietpreisen und einer gewissen Anzahl an Mietangeboten mit Wohnraum zu versorgen. Weiter beschränkt werden Auswahlmöglichkeiten laut Drittem Sozialentwicklungsplan auch durch die funktionale Ausdifferenzierung des Stadtgebietes. Insbesondere der bereits in Kapitel 1 und Kapitel 5.1 betrachtete Einfluss der Studierenden und zu Teilen auch Angestellten der beiden Aachener Hochschulen auf die Ausgestaltung des Wohnungsangebotes und deren Nähe zu Hochschul- und Campusgebieten muss hier angeführt werden. Das boomende Marktsegment der Mikro- und Studierendenapartments bietet auf diese Nachfragegruppen spezialisierte Zuschnitte und wohnungsnahe Dienstleistungen an, die für den Großteil der anderen Bevölkerungsgruppen weder vom Preis (s. Kap. 3) noch von den eigenen Bedürfnissen an Wohnungsgröße und Wohnumfeld in Frage kommen. So bleiben insbesondere die Lebensräume im Osten des Stadtbezirks Aachen-Mitte übrig, wenn man als Mindestsicherungsempfänger*in nicht im wahrsten Sinne des Wortes „an den Rand“ des Aachener Stadtgebiets gedrängt werden möchte.

Zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Aachen gehört es, mit passgenauen Maßnahmen diese Segregationsprozesse in ihrer Dynamik abzumildern. Dies kann zum einen durch Quartiersentwicklungsmaßnahmen und die Akquise von Fördermitteln zum Abbau von Sanierungsstau in stark benachteiligten Stadtteilen gewährleistet werden.

Ein Beispiel in Aachen sind die städtischen Aktivitäten im Lebensraum Preuswald. Ein weiterer elementarer Baustein ist die räumliche und quantitative Steuerung der Neuschaffung bezahlbaren Wohnraums, maßgeblich öffentlich geförderter Wohnungen.

Die Notwendigkeit, steuernd in die Verortung und Förderung bezahlbarer Wohnungsangebote einzugreifen, wird in der folgenden Karte deutlich. Dargestellt sind sämtliche in den letzten zehn Jahren (2010 – 2019) neu geschaffenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt und deren Verteilung auf die 60 Aachener Lebensräume. Die Fertigstellung konzentriert sich – mit Ausnahme der Lebensräume Roermonder Straße (s. u.) und Burtscheid (ein Sonderfall bei dem geförderter Wohnraum für Menschen mit Behinderung geschaffen wurde) vorwiegend in den Lebensräumen im zentrumsnahen Aachener Osten, in dem bereits jetzt die wenigen „Inseln des Bezahlbaren“ verortet sind, d. h. die Bautätigkeit des letzten Jahrzehnts verstärkt tendenziell die weiter oben festgestellte lebensräumliche Segregation. Für diese Bevölkerungsgruppe sinkt mit zunehmender Wohnungsmarkttension und mit Aufwertung der ehemals preiswerten innenstadtnahen Quartiere die Wahrscheinlichkeit, in anderen Lebensräumen Wohnraum zu finden.



Ein Grund für die räumliche Konzentration des geförderten Wohnungsbaus im Aachener Osten liegt in der besseren Verfügbarkeit an bezahlbaren Baugrundstücken, die dort noch vereinzelt zur Verfügung stehen.

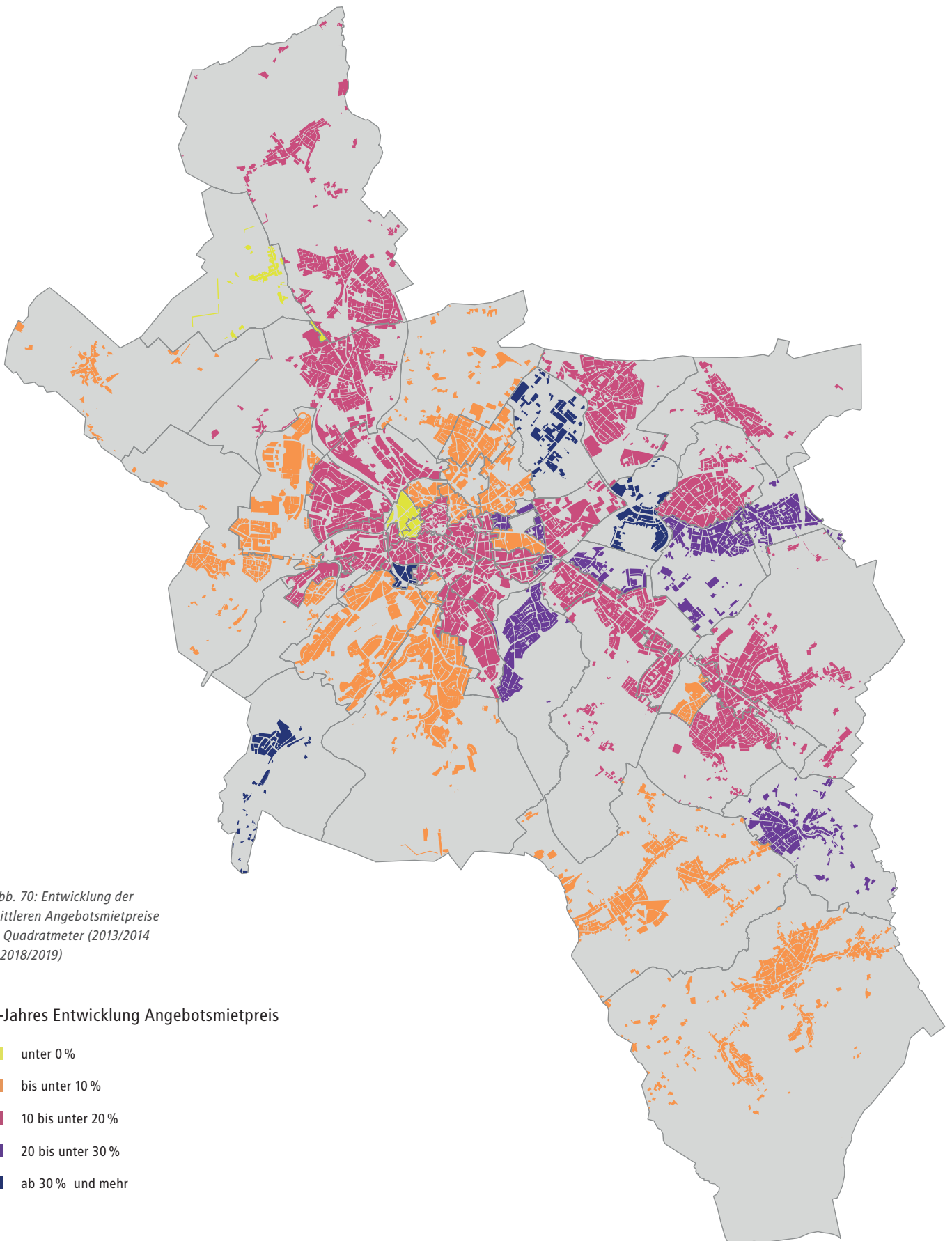
Trotz der attraktiven und sich stetig verbessernden Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. Kapitel 2), greifen Vorhabenträger*innen für öffentlich geförderten Wohnungsbau häufig auf preiswerte Baugrundstücke zurück, um die gewünschte Rentabilität gewährleisten zu können. Genau hier packen die kürzlich verabschiedeten kommunalen Handlungsinstrumente an, die Umfang und Lage dieses Wohnungsmarktsegments steuern sollen. Erste Erfolge lassen sich in derselben Karte erkennen. Ein Hotspot der Bautätigkeit liegt im Lebensraum Roermonder Straße, der im letztjährigen Wohnungsmarktbericht noch mit unauffälligen Werten aufwartete. Im Baugebiet Guter Hirte wurden jedoch im Jahr 2019 über 100 öffentlich geförderte Wohneinheiten fertig gestellt. Die Realisierung dieser mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist aufgrund des Aachener Quotenbeschlusses für die Vorhabenträger*innen obligatorisch und verpflichtend. In diesem Fall lag die Quote noch bei 30 %. Mittlerweile wurde der Quotenbeschluss 2019 auf mindestens 40 % öffentlich geförderte Wohneinheiten neu gefasst.³⁵ In begründeten Einzelfällen kann – in Abhängigkeit der für das jeweilige Quartier ausgewiesenen Wohnraum- und Sozialdaten – eine Erhöhung oder Reduzierung erfolgen, wenn dies aus Sicht der Quartiersentwicklung geboten scheint.

Ein weiteres wohnungspolitisches Instrument ist die Verabschiedung des „Aachener Modells zur kommunalen Wohnungsbauförderung“, das auf städtischen Grundstücken 100 % öffentlich geförderten Wohnungsbau in teuren Bodenlagen ermöglichen soll. Hier besteht zukünftiges Steuerungspotential für die Stadt Aachen, entsprechende Segregationsprozesse abzumildern. Gleichzeitig adressiert das Modell die, im Kapitel 4 beschriebenen, Herausforderungen der Bindungsausläufe, die sich bei regulären Förderobjekten spätestens nach 30 Jahren ergeben. Über eine kommunale Förderung werden entsprechende Bindungen für Mietpreise und Belegung auf bis zu 55 Jahre verlängert. Dies ist ein enormer Gewinn für die sozial und nachhaltig ausgerichtete Wohnraumversorgung Aachens. Neben den dargestellten Segregationsprozessen können wohnungsmarktgesteuerte Entwicklungen eine verdrängende Wirkung auf die ansässigen Mieter*innen eines Quartiers entfalten.

2. Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse:

Der Begriff Gentrifizierung beschreibt den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer statushöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft in einem Quartier, der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümer*innenstruktur und steigenden Mietpreisen im Quartier einhergeht. Eine ideale soziale Stadtentwicklung verhindert Trading-Down-Effekte in städtebaulich und sozial herausgeforderten Gebieten durch eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur ohne die bisherigen Mieter*innen an den Rand der Stadt oder in die Nachbarkommunen zu verdrängen. Dies bedeutet jedoch rein rechnerisch, dass für jede Wohneinheit, die nach der baulichen Aufwertung nicht mehr zum Ursprungspreis angeboten werden kann, an anderer Stelle in der Stadt eine bezahlbare Wohnung entsteht. In Kommunen mit hohem Wohnungsmarktdruck besteht die Gefahr, dass die sozial segregierten Quartiere aufgewertet werden, ohne dass ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

³⁵ Beschluss zur Vorlage - FB 56/0241/WP17: „Neufassung des Quotenbeschlusses“ im Rat der Stadt Aachen vom 19.06.2019.



Die Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes führt dazu, dass bisher weniger gefragte Wohnquartiere bei Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen zunehmend beliebter werden. Zum anderen zeigt sich der in den letzten Jahren durch Städtebauförderprogramme und Quartiersentwicklungsprozesse vorangetriebene Abbau des Sanierungsstaus, der zu einer Aufwertung und damit verbundenen Preissteigerung im Lebensraum führt.

Zur Darstellung dieses Prozesses stellt die Karte auf der vorherigen Seite (Abb. 70) die Entwicklung der Angebotsmietpreise im Zeitverlauf auf kleinräumiger Ebene dar. Die Entwicklung zwischen den Jahren 2013/14 und 2018/19 unterscheidet sich zwischen einzelnen Lebensräumen grundlegend. Die höchsten Steigerungsraten finden sich oft in den „Inseln des Bezahlbaren“, also Lebensräumen mit bisher vergleichbar niedrigen Neu- und Wiedervermietungsrenten, die im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklungsprozesse „Aachen-Nord“, „Aachen-Ost“ und „Preuswald“ aufgewertet wurden, um den Sanierungsstau zu beheben und einen Trading-Down-Effekt zu stoppen. In drei dieser Lebensräume verteuerten sich die mittleren Angebotsmietpreise innerhalb des Betrachtungszeitraums um weit über 30 %: Preuswald (+ 43,7 %), Rothe Erde (+ 43,3 %) und Obere Jülicher Straße (+42,1 %) unterlagen einer enormen Preisdynamik nach oben.

Problematisch wird diese „gewollte“ Entwicklung erst dann, wenn sich auch in den weiteren Aachener Bezirken, die bisher ein niedriges bis mittleres Preisniveau hatten, die Mieten nach oben dem Markt angepasst haben. Es ist anzunehmen, dass dann – wenn kein bezahlbares stattnahes Wohnungsangebot mehr vorhanden ist – besonders einkommensschwache Haushalte sich gezwungenermaßen an den Rand der Stadt oder in die umliegenden Kommunen orientieren müssen, um notwendig gewordene oder gewünschte Wohnungswechsel umsetzen zu können.

2019

**Kronenberg – Objekt der gewoge AG
mit 8 geförderten Wohneinheiten**

6 Handlungskonzept Wohnen

Integrierte Strategie für den Aachener Wohnungsmarkt

Die kommunale Wohnungsmarktberichterstattung zeigt, dass der Aachener Wohnungsmarkt derzeit mit Herausforderungen konfrontiert wird, die in vielen anderen NRW-Großstädten in ähnlicher Form zu beobachten sind. Die Oberzentren sind aufgrund ihres kompakten Angebotes an Arbeitsstätten, Freizeitangeboten und Infrastruktur insbesondere bei jungen Menschen und zunehmend auch bei Personen, die den Übergang vom Beruf in die Rente gestalten, extrem beliebt. Gleichzeitig sind seit Anfang der 2000er Jahre im Zuge von Neoliberalismus und Niedrigzinspolitik Boden und Wohnungen zunehmend privatisiert worden. Somit trifft eine starke Nachfrage nach Wohnraum auf ein Angebot, das überwiegend durch privatwirtschaftliche Logiken geprägt ist. Wird das Angebot an Boden und Wohnraum knapper, sind Preissteigerungen die „natürliche“ Folge.

Dennoch ist die Kommune nicht handlungsunfähig, wenn es darum geht, eine soziale Grundversorgung an Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln und Mietpreissteigerungen einzudämmen. In einem parteiübergreifenden Schulterschluss sind dazu in den vergangenen Jahren durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und den Aachener Stadtrat eine große Bandbreite wohnungspolitischer Grundsatzbeschlüsse gefasst worden, deren primäres Ziel es ist, ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für die Aachener Bevölkerung in allen Quartieren sicherzustellen. Zudem erbringt die Stadtverwaltung Aachen eine Vielzahl an sogenannten „freiwilligen“ Leistungen und Angeboten, die über die rechtlich vorgegebenen Pflichtaufgaben hinausgehen und zur Förderung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes beitragen. Den inzwischen sehr umfangreichen „Instrumentenkasten“ (s. Abb. 71) all dieser Maßnahmen hat der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (PT/RWTH) im Rahmen der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen zusammengestellt.

Abb. 71: Instrumentenkasten der Stadt Aachen zum Thema Wohnen. Quelle: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung – RWTH Aachen.

Voraussetzungen:

Städtische Flächen

Städtisches Geld

Geförderte Wohnungen

Angesprochene Akteure:

Stadt
Gewoge
Freier Markt

Neuer Wohnraum

Bestehender Wohnraum

Nachverdichtung städtischer Wohnanlagen

Sozialverträgliche Sanierungen im städtischen Bestand

Kooperative Quartiersentwicklung

Vergabe städtischer Flächen in Erbbaurecht

Baulandbeschluss

Konzeptvergabe städtischer Flächen - qualitätsorientiert

Bodenvorratspolitik und strategischer Grunderwerb

Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Milieuschutzsatzung

Akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen

Bebauungsplan

Flächennutzungsplan

Stellplatzsatzung

Wohnraumschutzsatzung

Quotenbeschluss

Aktives Gestalten

Recht

Zentrale Wohnbaukoordination

Beratungsstelle Wohnungstausch/Wohnungssuche

Leitlinien zur Innenentwicklung

Interkommunaler Austausch und Städtetag NRW

Beratung Wohnraumförderung

Runder Tisch der Wohnungsmarktakeure

Strategiezirkel Wohnen

Bürgerbeteiligungen

Wohnbaumonitoring (Sozialmonitoring)

Sozialentwicklungsplan

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Nachverdichtungsanalyse

Euregionaler Wohnmonitor

Aachener Modell zur kommunalen Wohnbauförderung

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Entwicklungspotentiale städtischer Flächen

Finanzielle Förderung

Koordination & Kooperation

Analyse

Dass die Beschlüsse und Aktivitäten wirken, zeigt z. B. das Rekordergebnis im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes (vgl. Kap. 4), das den letztjährigen Rekord noch übersteigt. Dass die Beschlüsse zudem (wie so oft argumentiert) das Investitionsklima nicht schwächen, lässt sich am anhaltenden Bauboom in der Stadt ablesen.

Der Aachener Wohnungsmarkt ist aber auch von Parametern geprägt, die ihn abseits der globalen Entwicklung besonders machen. So ist die Ausdehnungsmöglichkeit aufgrund der Talkessellage und Grenz Nähe begrenzt. Anders als z. B. in Münster, das gerne als Vergleichsbeispiel herangezogen wird, gibt es in Aachen kaum noch Flächenpotential auf der „Grünen Wiese“. Wohnungsbau vollzieht sich zunehmend in der Innenentwicklung und im Recycling von gewerblichen Flächen. Dies ist ökologisch zu begrüßen, führt jedoch zu Kostensteigerungen. Und bereits jetzt ist die Diskussion zu führen: „Was kommt nach der Fläche?“. Soll in Zukunft nicht allein das Einkommen darüber entscheiden, wer im Stadtgebiet Aachens wohnen kann, sind enge Kooperationen und gemeinsame Planungen mit den (eu-)regionalen Umlandkommunen von Nöten. Angesichts der hohen Pendler*innenanzahl kommt dabei dem Ausbau von mobilen Arbeitsangeboten, Werkwohnungen und der Anbindung der Region durch zukunftsgerichtete Mobilitätskonzepte eine besondere Bedeutung zu.

Ein zweites Spezifikum des Aachener Wohnungsmarktes ist die hohe Abhängigkeit von der Hochschulentwicklung. Verkürzt lässt sich sagen: Wächst der Hochschulstandort, dann wächst auch die Stadt. Dabei gibt es keine andere nordrhein-westfälische Stadt, bei der der Studierenden-Anteil bezogen auf die Bevölkerungsanzahl vergleichbar hoch ist. Dies bedeutet, dass bei der zukünftigen Campus-Entwicklung immer auch Wohnraum mitgedacht werden sollte, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen.

Als drittes Spezifikum ist der Aachener Wohnungsmarkt in der Eigentümer*innenstruktur extrem diversifiziert. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, gibt es keinen großen genossenschaftlichen Bestand, der für Mitglieder kostengünstig vorgehalten wird. Es gibt auch nur sehr wenige große Bestandhalter*innen, mit denen verbindliche Absprachen zur sozialen Wohnraumversorgung und Qualitätssicherung im Bestand getroffen werden können. Stattdessen wird ein beträchtlicher Anteil des Wohnungsbestandes von einer Vielzahl privater Kleineigentümer*innen gehalten, was eine bedarfsgerechte Planung und Abstimmung erschwert.

Um den aktuellen Herausforderungen am Aachener Wohnungsmarkt zu begegnen und die Vielzahl der wohnungspolitischen Instrumente und Aktivitäten zusammen zu führen, zu ergänzen und zu einem „Aachener Weg“ weiterzuentwickeln, wurde der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration im Juli 2019 vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und vom Planungsausschuss beauftragt, das Aachener Handlungskonzept Wohnen – als Weiterentwicklung der Aachen-Strategie-Wohnen (2010) – in einem breiten Beteiligungsprozess fortzuschreiben.³⁶ Das kommunale Handlungskonzept Wohnen ist dabei ein zentrales Steuerungsinstrument, das ausgehend von der lokalen Wohnungsmarktsituation, zukunftsorientierte Zielsetzungen und Maßnahmen entwickelt und in einer abgestimmten Gesamtstrategie bündelt.

Als thematische Eckpunkte der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen wurden folgende Aktionsfelder identifiziert und politisch beschlossen (s. Sachstandsbericht Juli 2019):

- Bezahlbarer / öffentlich geförderter Wohnraum und soziale Wohnraumversorgung
- Qualitätssicherung und –verbesserung im Wohnungsbau / Ausbau im Bestand
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Quartiersbezug als Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handelns
- Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung
- Regionale und euregionale Wohnraumentwicklung
- Verbesserung der Planungsgrundlagen
- Kommunikation und Koordination
- Bundes- und landesgesetzliche Rahmenvorgaben

Als Querschnittsthemen sollen die Aspekte Nachhaltigkeit, Mobilität, Demographie und Integration in allen Aktionsfeldern betrachtet werden. Zudem hat der Aspekt des Hochschulwachstums und des studentischen Wohnraumbedarfs eine besondere Bedeutung bei der Konzepterstellung.

Als Kooperationspartner des Prozesses konnte der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen (Prof. Dr. Agnes Förster) gewonnen werden.

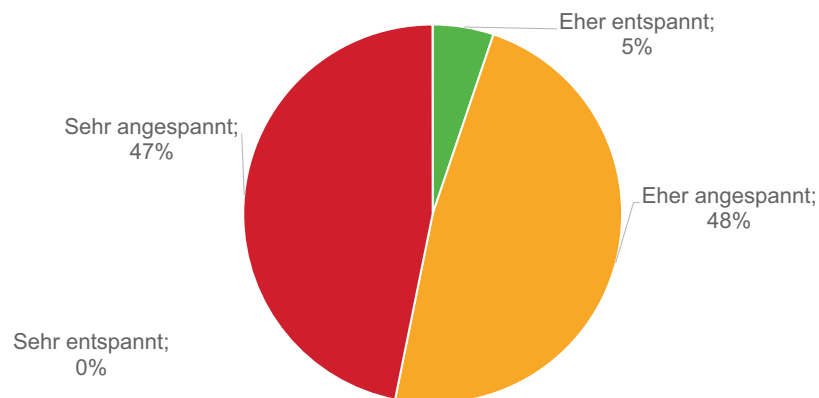
Basis für die Fortschreibung ist ein zweistufiger partizipativer Prozess. Eine öffentliche Beteiligungen der Bürger*innen hat im Mai durch einen (Corona-bedingt) digitalen Kick-off stattgefunden, bei dem die Einschätzungen, Wünsche und Anregungen der Aachenerinnen und Aachener in einer umfassenden einmonatigen Online-Befragung erhoben wurden.

³⁶ Beschluss zur Vorlage – FB 56/0279/WP17: „Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen – Sachstandsbericht“, im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 02.07.2019, im Planungsausschuss vom 11.07.2019.

Eine umfassende Auswertung der Ergebnisse erfolgt derzeit durch den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen, erste Erkenntnisse konnten aber schon abgeleitet werden: so schätzten z. B. die Teilnehmenden der Befragung zu 95 % den Aachener Wohnungsmarkt als sehr angespannt oder angespannt ein.

Abb. 72: Ergebnisse aus der Online-Befragung – Einschätzung Aachener Wohnungsmarkt. Quelle: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung – RWTH Aachen.

Wie schätzen Sie den Aachener Wohnungsmarkt ein?

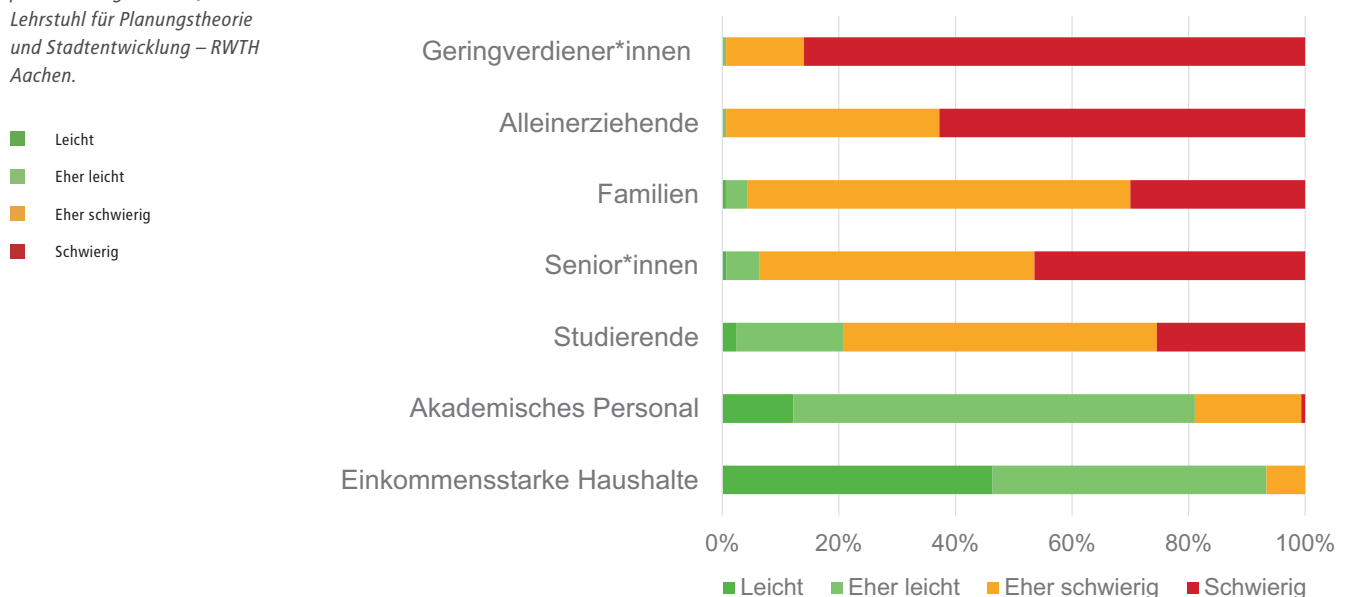


n = 173, keine Angabe = 9

Dabei wurde insbesondere eine große Wohnungsnot für Alleinerziehende und Geringverdienende Haushalte identifiziert, wobei auch Familien, Senioren und Studierende adressiert werden sollten. Die fehlende Bezahlbarkeit ist für diese Nachfragegruppen die größte Schwierigkeit, die sich bei der Wohnungssuche ergibt.

Abb. 73: Ergebnisse aus der Online-Befragung – Zielgruppen Wohnungssuche. Quelle: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung – RWTH Aachen.

Wie leicht oder schwer ist es für folgende Zielgruppen, eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden?



Als wichtige Zukunftsthemen im qualitativen Bereich der Wohnraumversorgung wurden die Energieeffizienz, flexible Grundrisse und gesunde Wohnverhältnisse identifiziert. Die Erkenntnisse der Bürger*innenbeteiligung fließen nun in die zweite partizipative Phase ein – in der sich themenbezogen Wohnungsmarkexperte*innen aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Verbänden, Verwaltung und Politik in Fachforen austauschen.

Das erste Fachforum fand am 23. Juni 2020 im Technologiezentrum Aachen statt. Hier diskutierten Vertreter*innen der Ratsfraktionen mit der Wohnungswirtschaft, den Sozialverbänden, dem Deutschen Gewerkschaftsbund, dem Mieterschutzverein und den Entscheidungsträger*innen der Verwaltung über „Soziale Wohnraumversorgung und Qualitätssicherung im Bestand“. Als Basis für die Diskussion hatte der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen erste Ergebnisse des digitalen Kick-offs aufbereitet. Zudem wurde die Analyse der bestehenden wohnungspolitischen Instrumente der Stadt Aachen (s. o.) vorgestellt und um Best-Practice-Beispiele aus anderen Kommunen ergänzt. In der Diskussion stand der Zielkonflikt zwischen Qualitätsanforderungen, Quantitätsaspekten und Bezahlbarkeit im Fokus. Lösungsansätze (Kommunales Wohnungsbauprogramm, Gründung von Genossenschaften, Einstieg in den preisgedämpften Wohnungsbau, Quartierscharfe Konzeptvergaben, Organisation von Wohnungstausch und Rochaden etc.) wurden anhand der eingebrachten Beispiele und Instrumente von Verwaltungsexperte*innen, Ratsfraktionen, Verbandsspitzen und Entscheider*innen in der Wohnungswirtschaft erörtert.

Am 11. August 2020 hat das zweite Fachforum unter dem Themenschwerpunkt „Baulandaktivierung und Baulandentwicklung“ im Eurogress stattgefunden, bei dem interkommunale Erfahrungsberichte mit Impulsreferaten aus Frankfurt, Solingen und von NRW Urban im Mittelpunkt standen, die zum einen sozialorientierte und zukunftsgerichtete Modelle zur Konzeptvergabe andiskutierten und zum anderen innovative Strategien der Baulandaktivierung vorstellten.

Nach Redaktionsschluss des Wohnungsmarktberichts wird am 03. November 2020 das nächste Fachforum zum Thema „Qualität und Quartier“ durchgeführt. In dem in Werkstätten erarbeiten die Teilnehmenden, wie zukunftsgerichtete Wohnquartiere aussehen und große Quartiere effektiv entwickelt werden können. Zudem finden aktuell Abstimmungen zu zwei Sonderformaten statt, die die Themen „Hochschulentwicklung“ und „(Eu-)Regionale Wohnraumentwicklung“ adressieren sollen und bei denen ein Einbezug weiterer Akteure auf überregionaler Ebene angestrebt wird.

Ein Ergebnisbericht des partizipativen Verfahrens wird durch den Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen gemeinsam mit der Verwaltung Anfang 2021 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und um Feedback gebeten. Auf Basis der öffentlichen Diskussion und der Hochschulempfehlung erfolgt dann die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen. Eine politische Beschlussfassung wird für Herbst 2021 angestrebt.

7 Fazit und Ausblick

Das Berichtsjahr 2019 war in Bezug auf die Bautätigkeit ein gutes Jahr für den Aachener Wohnungsmarkt. Der Hochschul- und Forschungsstandort boomt und hat eine Magnetwirkung auf Akademiker*innen aus dem In- und Ausland. Die Zahlen sind eine beachtliche Herausforderung für die Wohnraumversorgung im Stadtgebiet: seit 2010 gibt es fast 20.000 Studierende mehr an den Aachener Hochschulen, in den letzten zehn Jahren ist die Aachener Bevölkerung um 14.000 Einwohner*innen gewachsen, allein im vergangenen Jahr kamen 1.784 Personen dazu. Trotz zunehmender Flächenknappheit konnten in 2019 mehr als 1.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Damit gibt es zum ersten Mal in der Geschichte Aachens mehr als 140.000 Wohnungen im Aachener Stadtgebiet. Dank einer konsequenten Haltung aller Aachener Wohnungsmarktakteure konnte zudem im öffentlich geförderten Wohnbausegment das zweite Rekordjahr in Folge verzeichnet werden, in dem mehr als 38 Millionen Euro Landesfördermittel für den geförderten Wohnungsbau eingeworben wurden und damit über 3 x mehr als der Stadt rechnerisch zustehen. Dies sind Projekte, die in den nächsten Jahren realisiert werden und eine Mindestversorgung an preiswertem Wohnraum für die Aachener Bevölkerung sicherstellen.

Doch der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt auch, dass es Herausforderungen gibt, die sich trotz aller Anstrengungen und Erfolgsmeldungen weiter zuspitzen. So ist das „Ende der Fläche“ inzwischen ein reales Szenario. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weist bei Nutzung aller Potentiale bis 2035 eine Unterdeckung in Höhe von 94 ha Wohnbaufläche aus, d. h. wenn der Wohnstandort Aachen so beliebt bleibt, wie es die Prognosen vorhersagen, wird die Wohnraumnachfrage nicht gänzlich im Stadtgebiet gedeckt werden können. Durch den Nachfragedruck bei immer geringerem Angebot an Bauland steigt der Bodenpreis unaufhaltsam. So ist in den

letzten zehn Jahren ein Preisanstieg um 35 % zu verzeichnen. Da inzwischen kaum noch „einfache“ Flächen verfügbar sind und immer öfter eine Nachverdichtung in der Innenentwicklung, z. B. durch Umnutzung von ehemaligen Gewerbestandorten erfolgt, steigen zudem die Aktivierungs- und Baukosten. Kostensteigerungen, die an die späteren Mieter*innen und Eigentümer*innen weitergegeben werden. Der mittlere Angebotsmietpreis ist daraufhin in den letzten zehn Jahren – nahezu linear – um fast 50 % gestiegen. Zwar liegt er mit einem Niveau von 8,97 Euro/m² immer noch unter den Vergleichsstädten Bonn, Münster und Köln, jedoch nähert sich die Miete diesen nordrhein-westfälischen Schwarmstädten immer weiter an. In der Folge stehen für Mehrpersonenhaushalte im Transferleistungsbezug kaum noch geeignete Wohnungsangebote im Stadtgebiet Aachen zur Verfügung, aber auch für Geringverdienende, Senior*innen und Familien wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden bzw. den Zuschlag für die wenigen preiswerten Angebote zu erhalten. Aktuell gibt es noch in den meisten Aachener Quartieren einen „bezahlbaren“ Wohnungsbestand, bei den Neu- und Wiedervermietungen zeichnet sich jedoch ab, dass preiswerte Wohnraumangebote für Menschen mit schlechteren Marktzugangschancen fast nur noch im öffentlich geförderten Segment oder in der Aachener Peripherie zu finden sind.

Bereits jetzt ist jedoch abzusehen, dass die Situation im öffentlich geförderten Marktsegment sich weiter anspannen wird. Aktuell sind nur noch 7 % des Aachener Wohnungsmarktes öffentlich gefördert, bis 2029 werden 56 % (5.577 Wohneinheiten) dieses Gesamtbestandes – oftmals wegen vorzeitiger Ablösung – aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Selbst im Idealfall, in dem das hohe derzeitige Fördervolumen trotz zunehmender Flächenknappheit, steigender Bodenpreise und neuen Wohnraumförderbestimmungen aufrecht erhalten werden kann, wird der Bestand

immer noch um fast ein Drittel (3.125 Wohneinheiten) absinken. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass das hohe Engagement von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren weiter intensiviert wird und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im besonderen Fokus bei der Diskussion über eine nachhaltige Stadt- und Wohnraumentwicklung steht.

Eine weitere Ursache für die starke Mietpreisentwicklung ist der Boom der Studierenden-, Klein- und Mikroapartments. Ein recht neues wohnwirtschaftliches Konzept, dass durch den minimierten Wohnungszuschnitt, hohe Pauschalmieten und inkludierte Serviceangebote eine sehr hohe Rendite erzielt und inzwischen 40 % der in Aachen geplanten neuen Wohneinheiten ausmacht. Aufgrund des Studierendenzuwachses ist es durchaus marktgerecht, eine große Anzahl an Ein-Personen-Wohnungen vorzuhalten, jedoch entsprechen bei vielen dieser verdichteten Apartment-Blöcke sowohl die Miethöhe, die Wohnungsgröße als auch die von den Investoren angestrebte Homogenität der Bewohnerstruktur nicht den Ansprüchen einer sozialverträglichen Wohnraumentwicklung. Ein weiteres Problem ist die monofunktionale Ausrichtung der Grundrisse, so dass diese Projekte nicht flexibel auf gesellschaftliche Entwicklungen (Demographischer Wandel, Digitalisierung des Studiums etc.) und damit einhergehende geänderte Nachfragebedarfe reagieren können. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie fragil der Hochschulstandort Aachen als studentischer Wohnstandort ist. Aus Sicht der Wohnbaukoordination sollte geprüft werden, welche Steuerungsinstrumente die Kommune nutzen kann, um regulierend auf den hohen Aufwuchs an Mikroapartments einzuwirken.

Die Wohnraumentwicklung vollzieht sich in den Aachener Teilräumen äußerst unterschiedlich. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht hat die im letzten Jahr eingeführte kleinräumige Analyse

noch weiter ausdifferenziert und mit Erkenntnissen aus der Sozialplanung zusammen geführt. Dabei ist festzustellen, dass durch den Nachfrage- druck, insbesondere auf die Lebensräume in Aachen-Mitte, nun auch die sogenannten „Stadt- teile mit besonderen Herausforderungen“ für neue Zielgruppen attraktiv werden. Zudem wurden an vielen dieser Wohnstandorte Quartiersentwick- lungsprozesse initiiert, in deren Rahmen Moder- nisierungen der Bestände durchgeführt wurden. Im innerstädtischen Vergleich sind daraufhin über- proportional hohe Mietpreissteigerungen in diesen Quartieren als Folge zu verzeichnen. In den einzelnen Lebensräumen ist dies z. T. durchaus notwendig und erwünscht, um Trading Down- Effekte zu verhindern. Kritisch gesehen werden muss diese Entwicklung jedoch, wenn nicht an anderer Stelle in gleichem Umfang bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Die kleinräumige Analyse der Stadt Aachen zeigt ebenfalls, dass Aachen nicht nur sozio-ökono- misch deutlich segregiert ist, sondern sich auch in Bezug auf unterschiedliche Lebensphasen und Wohnansprüche der Bevölkerung stark unter- scheidet. 40 % der Aachener Bevölkerung sind in- zwischen jünger als 30 Jahre. Gleichzeitig nähert sich die geburtenstarke Kohorte der sogenannten Baby-Boomer dem Rentenalter und die Anzahl der Hochbetagten steigt an. Bei den Wohnstand- orten zeigt sich eine Bipolarität: Während die 18 – 29 Jährigen zumeist innenstadtnah wohnen, sehr mobil sind und in manchen Lebensräumen statistisch gesehen sogar alle zwei Jahre ein Bevölkerungsaustausch stattfindet, leben ältere Haushalte vermehrt in den periphereren Räumen mit einer hohen durchschnittlichen Wohndauer von mehr als 14 Jahren. Entsprechend unterschied- liche Anforderungen ergeben sich für den Wohn- raum, die Infrastruktureinrichtungen, die Nah- versorgung und die Partizipation im Lebensraum. Die kleinräumige Analyse zeigt, dass es kein stadt- weites Konzept zur Flächenentwicklung geben

kann, sondern bei Neubauprojekten quartiers-scharf entschieden werden muss, welche Wohnungstypen, Zielgruppen und Marktsegmente an diesem Standort einen Mehrwert für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung darstellen.

Der Wohnungsmarktbericht 2020 zeigt: der Aachener Wohnungsmarkt ist komplex – in der Interpretation der gesamtstädtischen Entwicklung, in den Teilräumen und in den Lösungsansätzen. Offensichtlich ist, dass eine hohe Anzahl preiswerter Wohneinheiten bereits kurz- und mittelfristig geschaffen werden muss, um ein bezahlbares Mietniveau für die Bevölkerung zu erhalten. Klar ist auch: die Zeit der einfachen Lösungen ist vorbei. Ein ganzer Baukasten wohnungspolitischer Instrumente wurde bereits beschlossen und die konsequente Umsetzung führt zu ersten Erfolgen, dennoch bleibt die Lage angespannt. Seit dem Frühjahr 2020 wird nun im breiten, interdisziplinären Schulterschluss von Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und der

Aachener Bürger*innenschaft bis Mitte 2021 ein neues Aachener Handlungskonzept Wohnen als integrierte Gesamtstrategie erarbeitet (s. Kapitel 6). Dabei gilt es, mutige Richtungsentscheidungen zu treffen und Zielkonflikte zu überwinden. Das Handlungskonzept soll ab 2022 umgesetzt werden.

2019



**Aachen Nord – Objekt eines Fördervereins
mit 14 geförderten Wohneinheiten**

8 Anhang

8.1 Tabellenanhang

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Männer	Frauen	gesamt	Diff. zum VJ (absolut)	Diff. zum VJ (%)
2015	131.913	122.032	253.945	2.445	0,97 %
2016	132.762	122.022	254.782	837	0,33 %
2017	133.606	122.361	255.967	1.185	0,50 %
2018	134.237	122.795	257.032	1.065	0,42 %
2019	135.699	123.117	258.816	1.784	0,69 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 2: Bevölkerung in den Stadtbezirken

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019
AC-Mitte	164.683	164.904	165.891	166.694	168.283
Brand	17.182	17.284	17.127	17.183	17.247
Eilendorf	15.662	15.708	15.670	15.757	15.981
Haaren	12.507	12.564	12.479	12.485	12.535
Korn./Walh.	15.610	15.597	15.461	15.379	15.360
Laurensberg	19.600	19.879	20.613	20.780	20.730
Richterich	8.701	8.846	8.726	8.754	8.680
Summen	253.945	254.782	255.967	257.032	258.816

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 3: Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

Bevölkerung	2015	2016	2017	2018	2019
gesamt	253.945	254.782	255.967	257.032	258.816
Hauptwohns.	251.390	252.261	253.380	254.551	256.291
Nebenwohns.	2.555	2.521	2.587	2.481	2.525
0-17 Jahre	35.010	35.123	34.758	34.731	34.954
18-29 Jahre	64.813	65.705	66.943	67.472	68.200
30-44 Jahre	46.295	45.916	46.245	46.953	47.813
45-59 Jahre	49.504	49.303	48.681	47.865	47.176
60-74 Jahre	34.302	34.266	34.708	35.183	35.750
75+ Jahre	24.021	24.469	24.632	24.828	24.923
Deutsch	211.138	210.403	209.319	208.145	207.172
Nichtdtsch.	42.807	44.379	46.648	48.887	51.644
übrige	15.159	11.533	12.092	12.828	13.503
französisch	743	664	705	702	693
irakisch	723	819	867	967	1.008
ukrainisch	623	621	636	654	666
spanisch	1.167	1.181	1.194	1.214	1.234
iranisch	907	941	952	986	1.065
marokkanisch	639	658	677	668	738
belgisch	964	978	995	1.048	1.079
russisch	1.028	1.064	1.105	1.131	1.170
italienisch	1.186	1.216	1.304	1.336	1.381
kroatisch	984	1.007	1.043	1.053	1.106
bosnisch	929	919	913	948	967
chinesisch	2.055	2.254	2.689	3.091	3.473
polnisch	2.095	1.968	1.936	1.879	1.897
serbisch	887	917	891	871	888
griechisch	1.630	1.575	1.602	1.581	1.608
niederländisch	1.602	1.576	1.591	1.543	1.550
türkisch	6.377	6.271	6.221	6.140	6.180
afghanisch	470	604	638	674	721
eritreisch	115	171	196	231	277
nigerianisch	384	407	437	483	551
pakistanisch	323	347	360	399	429
syrisch	1.817	2.518	2.891	3.225	3.537
rumänisch	n. erf.	1.568	1.679	1.836	2.069
indisch	n. erf.	1.467	1.724	1.925	2.221
bulgarisch	n. erf.	1.135	1.310	1.474	1.633

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 4: Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)

Beschreibung	2016	2017	2018	2019
Flüchtlinge gesamt	2.333	1.838	1.782	1.857
Unterbringung in Wohnungen	1.395	1.009	824	764
Unterbringung in Heimen	938	829	958	1.093
Syrer	703	492	371	404
Iraker	240	198	210	223
Übrige Nationalitäten	1.390	1.148	1.201	1.230
Altersgruppe 0-6 Jahre	423	348	326	334
Altersgruppe 7-10 Jahre	208	194	183	174
Altersgruppe 11-16 Jahre	215	190	198	242
Altersgruppe 17-25 Jahre	478	362	311	311
Altersgruppe 26-40 Jahre	644	491	523	491
Altersgruppe 41-60 Jahre	276	237	256	271
Altersgruppe 61 Jahre +	24	16	32	34

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(Werte zu den Altersgruppen mit Stand April 2019)

Tabelle 5: Studierende

Jahr	Studierende
2015	54.587
2016	56.177
2017	57.436
2018	57.854
2019	58.771

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle
(für 2018: Selbstauskünfte der Aachener Hochschulen)

Tabelle 6: Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge

Bewegungen	2015	2016	2017	2018	2019
Geburten	2.223	2.319	2.227	2.282	2.318
Sterbefälle	- 2.459	- 2.359	- 2.358	- 2.385	- 2.431
Saldo	- 236	- 40	- 131	- 103	- 113
Zuzüge	22.664	21.448	21.276	21.370	21.585
Fortzüge	- 20.136	- 20.724	- 20.130	- 20.332	- 19.934
Saldo	2.528	724	1.146	1.038	1.651
Saldo ges.	2.292	684	1.015	935	1.538

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 7: Haushalte

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019
AC-Mitte	101.044	100.939	101.768	102.372	103.359
Brand	8.301	8.331	8.270	8.330	8.424
Eilendorf	7.825	7.894	7.900	7.933	8.037
Haaren	6.055	6.155	6.120	6.131	6.143
Korn./Walh.	7.450	7.472	7.426	7.456	7.487
Laurensberg	10.093	10.250	10.741	10.810	10.777
Richterich	4.298	4.376	4.287	4.338	4.331
gesamt	145.066	145.417	146.584	147.370	148.558

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 8: Haushalte nach Personen

Haushalte mit ...	2015	2016	2017	2018	2019
gesamt	145.066	145.417	146.584	147.370	148.558
1 Pers.	82.985	83.135	84.039	84.683	85.553
2 Pers.	36.255	36.537	37.006	37.326	37.622
3 Pers.	12.803	12.788	12.808	12.558	12.498
4 Pers.	9.102	8.999	8.799	8.867	8.898
5 Pers.	2.862	2.897	2.881	2.833	2.865
6 Pers.	770	773	769	784	797
7 Pers.	174	174	179	207	206
8+ Pers.	115	114	103	112	119
1 Kind	10.815	10.757	10.664	10.545	10.352
2 Kindern	7.429	7.349	7.267	7.287	7.410
3 Kindern	2.018	2.103	2.105	2.097	2.078
4 Kindern	475	462	466	460	509
5+ Kinder	137	147	151	163	159
All.erz.1K.	4.237	4.149	4.075	3.996	3.890
Paar o. K.	28.106	28.527	28.752	29.154	29.430

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 9: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019
AC-Mitte	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Brand	2,07	2,07	2,07	2,06	2,05
Eilendorf	2,00	2,00	1,98	1,99	1,99
Haaren	2,07	2,04	2,04	2,04	2,04
Korn./Walh.	2,10	2,09	2,08	2,06	2,05
Laurensberg	1,94	1,94	1,92	1,92	1,92
Richterich	2,02	2,02	2,04	2,02	2,00
Durchschnitt	1,75	1,75	1,75	1,74	1,74

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 10: Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion
2014	45,51 qm	40,66 qm	44,59 qm
2015	45,74 qm	40,52 qm	44,85 qm
2016	45,99 qm	40,59 qm	45,10 qm
2017	45,28 qm	40,56 qm	44,17 qm
2018	45,47 qm	40,70 qm	44,35 qm

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 11: Wohnflächenverbrauch pro Wohnung

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion	Anteil am Landeswert
2014	90,16 qm	74,98 qm	85,79 qm	83,2 %
2015	90,26 qm	75,11 qm	85,91 qm	83,2 %
2016	90,75 qm	74,98 qm	86,39 qm	82,6 %
2017	90,40 qm	74,69 qm	86,08 qm	82,6 %
2018	90,46 qm	74,99 qm	86,13 qm	82,9 %

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen

	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte	79.859	82.654	85.558	89.074	91.835
Frauen	36.368	37.531	38.528	39.633	40.794
Männer	43.491	45.123	47.030	49.441	51.041
Arbeitsplätze	121.313	126.041	129.137	132.905	136.167
Einpendler	64.715	68.014	69.485	71.121	72.132
Auspendler	23.295	24.693	25.977	27.324	27.882
Wohnort = Arbeitsort	56.529	57.958	59.578	61.702	63.951

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 13: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt

Jahr	Stadt Aachen	Region Aachen	NRW	Deutschland
2015	9,3 %	7,8 %	8,0 %	6,4 %
2016	8,9 %	7,4 %	7,7 %	6,1 %
2017	8,4 %	7,1 %	7,4 %	5,7 %
2018	7,5 %	6,5 %	6,8 %	5,2 %
2019	7,4 %	6,3 %	6,5 %	5,0 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 14: Sozialdaten / Transferleistungen (Personen)

Jahr	ALG II	Sozial- geld	Sozial- hilfe	Grund- sicherung	Ant. a.d. Bevölkerung
2015	18.506	6.700	561	4.093	11,8 %
2016	18.722	6.234	524	4.149	11,6 %
2017	18.670	6.397	507	4.284	11,7 %
2018	17.750	6.172	522	4.571	11,3 %
2019	17.007	6.153	520	4.680	11,0 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration; Jobcenter StädteRegion Aachen

Tabelle 15: Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Jahr	Individual- wohnungsbau	Geschoss- wohnungsbau
2015	102,8	104,6
2016	113,0	112,4
2017	120,3	128,4
2018	123,9	128,9
2019	129,0	135,9

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle
Basisjahr 2010 = 100,0)

Tabelle 16: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2015	180 €	300 €	500 €
2016	200 €	350 €	580 €
2017	210 €	390 €	610 €
2018	215 €	400 €	625 €
2019	225 €	420 €	650 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 17: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2015	235 €	290 €	350 €
2016	250 €	310 €	370 €
2017	280 €	320 €	390 €
2018	290 €	330 €	400 €
2019	300 €	340 €	420 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 18: Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresdurchschnitt)

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre
2015	2,19 %	1,90 %	1,84 %	2,00 %
2016	2,10 %	1,78 %	1,60 %	1,80 %
2017	2,08 %	1,71 %	1,67 %	1,91 %
2018	2,08 %	1,72 %	1,72 %	1,96 %
2019	1,96 %	1,46 %	1,37 %	1,54 %

Quelle: Deutsche Bundesbank (Monatsberichte)

Tabelle 19: Bauintensität (Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Jahr	NRW	Stadt Aachen
2015	4,59	4,65
2016	5,31	5,30
2017	5,41	7,57
2018	5,36	3,27
2019	5,40	6,54

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stad Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Stadt Aachen Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Jahr	ger. Miet- wohnungen	frei. Miet- wohnungen *	Einfamilien- haus **	Zweifami- lien. **	gesamt
2015	127	340	81	12	560
2016	222	382	99	28	731
2017	208	759	61	16	1.044
2018	257	132	57	8	454
2019	238	613	43	18	912

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet; ** gef. u. freifinanziert)

Tabelle 21: Baugenehmigungen

Jahr	Wohnungen
2015	1.334
2016	835
2017	752
2018	683
2019	578

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 22: Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	gesamt
2015	174	745	1.276	2.195
2016	186	639	1.381	2.206
2017	183	724	1.326	2.233
2018	171	663	1.240	2.074
2019	161	774	1.614	2.549

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 23: Mietpreisdatenbank – Angebote in den Marktsegmenten

Jahr	Eigentums- markt	Mietmarkt	gesamt
2015	1.526	4.569	6.095
2016	1.540	5.199	6.739
2017	1.373	6.467	7.840
2018	1.418	6.614	8.032
2019	1.264	7.179	8.443

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 24: Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilien- haus(freist.)	2015	25	471.800 €
	2016	18	537.425 €
	2017	8	420.850 €
	2018	16	544.450 €
	2019	17	509.900 €
Doppelhaus- hälfte	2015	11	369.000 €
	2016	120	342.250 €
	2017	14	394.950 €
	2018	19	395.000 €
	2019	11	425.717 €
Einfamilien- haus (o.A.)	2015	8	435.490 €
	2016	70	498.000 €
	2017	7	590.000 €
	2018	6	550.750 €
	2019	3	581.000 €
Reihenhaus	2015	9	331.000 €
	2016	50	389.700 €
	2017	2	269.825 €
	2018	8	454.250 €
	2019	12	420.500 €
Eigentums- wohnung	2015	260	259.950 €
	2016	284	273.450 €
	2017	193	332.500 €
	2018	104	345.000 €
	2019	84	317.250 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 25: Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise

Objektyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2015	234	449.000 €
	2016	253	434.900 €
	2017	204	449.500 €
	2018	207	445.000 €
	2019	206	547.000 €
Doppelhaus-hälfte	2015	73	349.000 €
	2016	81	349.000 €
	2017	96	389.000 €
	2018	70	382.450 €
	2019	77	439.000 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2015	87	300.000 €
	2016	81	274.000 €
	2017	69	330.000 €
	2018	72	339.000 €
	2019	45	315.000 €
Reihenhaus	2015	78	296.000 €
	2016	87	298.700 €
	2017	97	299.000 €
	2018	108	350.000 €
	2019	74	396.500 €
Eigentumswohnung	2015	738	138.500 €
	2016	712	149.000 €
	2017	683	159.000 €
	2018	808	169.900 €
	2019	735	185.000 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 26: Eigentumswohnungen – Medianpreis pro Quadratmeter im Neubau und Bestand

Jahr	Neubau	Bestand
2015	2.987 €/qm	1.964 €/qm
2016	3.304 €/qm	2.168 €/qm
2017	3.500 €/qm	2.202 €/qm
2018	3.991 €/qm	2.500 €/qm
2019	3.800 €/qm	2.643 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 27: Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl

Wohnungs- typ	Jahr	Angebote *	Mietpreis
1 Zimmer	2015	771	9,13 €/qm
	2016	886	9,33 €/qm
	2017	1.185	9,61 €/qm
	2018	1.222	10,0 €/qm
	2019	1.445	10,26 €/qm
2 Zimmer	2015	1.784	8,00 €/qm
	2016	2.182	8,25 €/qm
	2017	2.691	8,30 €/qm
	2018	2.678	8,57 €/qm
	2019	2.915	8,89 €/qm
3 Zimmer	2015	1.346	7,54 €/qm
	2016	1.566	8,01 €/qm
	2017	1.851	8,00 €/qm
	2018	1.987	8,20 €/qm
	2019	2.061	8,44 €/qm
4+ Zimmer	2015	494	7,89 €/qm
	2016	557	8,28 €/qm
	2017	587	8,30 €/qm
	2018	594	8,25 €/qm
	2019	624	8,50 €/qm
ohne Zim- merangabe	2015	10	12,47 €/qm
	2016	8	10,96 €/qm
	2017	9	7,81 €/qm
	2018	10	9,96 €/qm
	2019	8	15,72 €/qm
Einfamilien- haus zur Miete	2015	164	8,18 €/qm
	2016	127	8,63 €/qm
	2017	144	8,15 €/qm
	2018	123	8,30 €/qm
	2019	126	8,75 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

(* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 28: Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungs- größe	2015	2016	2017	2018	2019
0- <26 qm	11,09 €	10,83 €	11,52 €	11,80 €	12,17 €
26- <35 qm	9,68 €	10,00 €	10,00 €	10,36 €	10,65 €
35- <47 qm	8,44 €	8,50 €	8,70 €	9,00 €	9,17 €
47- <62 qm	7,74 €	8,08 €	8,21 €	8,47 €	8,75 €
62- <77 qm	7,50 €	7,73 €	7,86 €	8,13 €	8,46 €
77- <92 qm	7,50 €	8,00 €	7,99 €	8,13 €	8,29 €
92- <107	8,00 €	8,21 €	8,21 €	8,06 €	8,60 €
107+ qm	8,65 €	8,98 €	8,66 €	8,97 €	9,11 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 29: Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen

Gesamt	2015	2016	2017	2018	2019
angemessen	399	410	524	597	509
unangemess.	1.807	2.975	3.388	3.979	4.559
gesamt	2.206	3.385	3.912	4.576	5.068

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 30: Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)

Jahr	Aachen	Bonn	Münster	Bielefeld	NRW
2014	7,42 €	7,88 €	7,59 €	6,85 €	6,58 €
2015	7,49 €	8,00 €	7,76 €	6,93 €	6,66 €
2016	8,44 €	9,05 €	8,31 €	7,39 €	7,25 €
2017	8,52 €	9,09 €	8,47 €	7,49 €	7,36 €
2018	8,90 €	9,16 €	8,66 €	7,63 €	7,47 €

Quelle: IT.NRW (es liegen noch keine Werte für 2019 vor)

Tabelle 31: Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum

Jahr	gesamt *	Quote gesamt	davon gefördert	Quote gefördert
2014	6.218 WE	5,53 %	64 WE	0,7 %
2015	5.856 WE	4,43 %	64 WE	0,7 %
2016	5.560 WE	4,18 %	68 WE	0,8 %
2017	4.955 WE	3,72 %	51 WE	0,5 %
2018	5.275 WE	4,03 %	76 WE	0,8 %
2019	k.A.	k.A.	47 WE	0,5 %

Quelle: Stadtwerke Aachen AG (STAWAG); Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* ermittelt nach der Stromzählermethode mit den Vorgaben 1 Zähler = 1 Wohnung, kein Gewerbe, kein Allgemeinstrom; aufgrund des rollierenden Ablesesystems können die Werte eines kompletten Jahres erst mit einem Zeitversatz von 14-16 Monaten durch den Stromversorger ermittelt und zur Verfügung gestellt werden.)

Tabelle 32: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (absolute Zahlen)

Jahr	Mittlere Bevölkerung	Umzüge (Personen)	Faktor je 1.000 Einw.
2015	251.450	21.272	84,6
2016	253.798	21.088	83,1
2017	254.244	21.498	84,6
2018	255.742	21.218	83,0
2019	257.116	20.890	81,2

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 33: Wanderungsdaten

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019
Alsdorf	- 91	- 146	-90	5	-134
Baesweiler	- 6	10	-4	-33	29
Eschweiler	- 114	- 58	-67	-98	35
Herzogenrath	- 126	- 228	-217	-153	-186
Monschau	21	- 19	36	9	-12
Roetgen	- 127	- 87	-34	-27	-40
Simmerath	- 29	26	1	10	2
Stolberg	- 209	- 156	-161	-176	-75
Würselen	- 454	- 195	-208	-116	-217
Kreis Heinsberg	94	134	155	100	141
übriges NRW	1.338	1.122	1.166	1.077	1.134
übr. Gebiete	2.231	321	569	440	974
Saldo	2.528	724	1.146	1.038	1.651

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 34: Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)

Jahr	gef. Miet- wohnungen	gef. Eigen- tum	gefördert gesamt	freifinan- ziert *	gesamt
2015	9.270	736	10.006	127.001	137.007
2016	9.256	688	9.944	127.968	137.912
2017	9.461	644	10.105	128.877	138.982
2018	9.385	609	9.994	129.526	139.520
2019	9.383	577	9.960	130.570	140.530

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet)

Tabelle 35: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen (verkürzt und planmäßig)

Jahr	Ablauf Nachwirkung	Ablauf planmäßig	gesamt
2020	- 110	- 9	- 119
2021	- 233	- 30	- 263
2022	- 298	- 1	- 299
2023	- 364	- 7	- 371
2024	- 274	- 58	- 332
2025	- 1.013	- 69	- 1.082
2026	- 981	- 45	- 1.026
2027	- 992	- 43	- 1.035
2028	- 248	- 64	- 312
2029	- 614	- 124	- 738
Summen	- 5.127	- 450	- 5.577

Quelle: NRW.Bank; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 36: Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

Jahr	Miet- wohnungen	Eigentum	gesamt
2015	127	4	131
2016	222	0	222
2017	208	1	209
2018	287	0	287
2019	376	3	379

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 37: Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte

Jahr	vermittelte Haushalte	unvermittelte Haushalte	wohnungss. Haush. ges.	Belegungs- quote
2015	1.172	2.223	3.395	34,5 %
2016	1.115	2.360	3.475	32,1 %
2017	1.073	2.414	3.487	30,8 %
2018	1.205	2.316	3.521	34,2 %
2019	1.108	1.906	3.014	36,8 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 38: Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein, nicht vermittelt)

Jahr	1-Perso- nen- Haushalt	2 u.m. Per- sonenhaush.	gesamt	Minderver- dienende	Ant. Min- derved.
2015	1.082	1.141	2.223	1.968	88,5 %
2016	1.115	1.245	2.360	1.954	82,8 %
2017	1.184	1.230	2.414	2.083	86,3 %
2018	1.133	1.183	2.316	1.950	84,2 %
2019	964	942	1.906	1.616	84,8 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

8.2. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
15	1	Bevölkerungsentwicklung
15	2	Bevölkerungsbewegungen
16	3	Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen
16	4	Studierende an Aachener Hochschulen
18	5	Durchschnittliche Wohndauer der Aachener Bevölkerung nach Lebensraum
19	6	Altersbaum 2019
19	7	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
20	8	Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe
21	9	1-Personen-Haushalte und Anteil an den Gesamthaushalten
21	10	Entwicklung der Anzahl ausgewählter Haushaltstypen von 2009 bis 2019
22	11	Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner*in
22	12	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen
23	13	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
24	14	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
27	15	Bodenindexreihen
27	16	Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage pro m ²
29	17	Hypothekenzins 5 – 10 Jahre
31	18	Anzahl angebotener Unterkünfte und Gastankünfte über Airbnb in Aachen
32	19	Bauintensität
33	20	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
34	21	20-Jahres Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Neubau in Wohneinheiten
35	22	Anteil und Entwicklung der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand
36	23	Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung
36	24	Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung
37	25	Verglasung
37	26	Beheizung / Warmwasseraufbereitung
37	27	Nutzbare Außenflächen
37	28	Bodenbelag in den Wohnräumen der Wohnung
38	29	Barrierefreiheit/-armut

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
38	30	Einbauküche
38	31	Lage im Stadtgebiet
39	32	Datenvolumen (Anzahl der Angebote) der empirica Preisdatabank zum Aachener Wohnungsmarkt
40	33	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
40	34	Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen
41	35	Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
41	36	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser
42	37	Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
42	38	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen
43	39	Entwicklung mittlerer Angebotsmietpreis (Median) in Aachen (2008 – 2019)
44	40	Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen
44	41	5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen
45	42	Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl
45	43	10-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
46	44	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
47	45	Anzahl Mietangebote nach Preissegment
48	46	Anteil angemessener Wohnungen nach Haushaltsgröße
49	47	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen und NRW je m ²
50	48	Leerstandsquoten gesamt
50	49	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
51	50	Wanderungsbewegungen 2019
52	51	Wanderungssaldo 2019 nach Altersjahren
56	52	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände
57	53	Index-Entwicklung der öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2009
58	54	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
59	55	20-Jahres-Entwicklung der Wohnbauförderung (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)
60	56	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2029
63	57	Gesamtbestand im öffentlich geförderten Wohnraum in Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2019)

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
65	58	Anteil der Bindungsausläufe (2020 – 2029) am Gesamtbestand öffentlich geförderter Wohnungen (Stichtag 31.12.2019)
66	59	Zuwachs an öffentlich geförderten Wohnungen von 2009 – 2018
69	60	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
70	61	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum
71	62	Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund 2016 – 2019
74	63	Lage und Nummerierung der 60 Aachener Lebensräume
77	64	Verortung großer Wohnbauprojekte in Aachen
79	65	Anzahl der neu genehmigten Wohneinheiten in den Aachener Lebensräumen (Baugenehmigungen 2016 – 2018)
81	66	Anzahl der zu erwartenden Apartments im Zeitraum 2019 – 2025
83	67	Mindestsicherungsquote – Anteil der Personen mit Mindestsicherungsleistungen an allen Personen (Stichtag 31.12.2018)
85	68	Mittlere Angebotsmiete je Quadratmeter 2018/2019
87	69	Zuwachs an öffentlich geförderten Wohneinheiten von 2010 – 2019
89	70	Entwicklung der mittleren Angebotsmietpreise je Quadratmeter (2013/2014 – 2018/2019)
93	71	Instrumentenkasten der Stadt Aachen zum Thema Wohnen
96	72	Ergebnisse aus der Online-Befragung – Einschätzung Aachener Wohnungsmarkt
96	73	Ergebnisse aus der Online-Befragung – Zielgruppen Wohnungssuche

8.3. Mietspiegel 2020 der Stadt Aachen

Mietspiegel

gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen

Gültig vom 01.01.2020 bis 31.12.2021

Erhebungsstand: 1. Juni 2019

Ansprechpartner zum Aachener Mietspiegel 2020

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.

Talstr. 2, 52068 Aachen

Tel.: 0241 94979-0

info@mieterverein-aachen.de

www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grund e.V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen

Tel.: 0241 4747610

kontakt@HausundGrund-Aachen.de

www.HausundGrund-Aachen.de

Initiative Aachen e.V.

Karmeliterhöfe – Karmeliterstr. 10

52064 Aachen

initiative-aachen@t-online.de

www.initiative-aachen.de

Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Verwaltungsgebäude Hackländerstr. 1

52064 Aachen

Tel.: 0241 432-0

service.wohnen@mail.aachen.de

www.aachen.de

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Aachen?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Aachen für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusivmieten

Um eine Teilinklusivmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Aachener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Aachen begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
- Aachener Haus & Grund e.V.
- Initiative Aachen e.V.
- gewoge AG
- Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr vermieteten Wohnungen) **mit einer Größe zwischen 15 m² und 140 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen **nicht** unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Aachener Mietspiegel **nicht** erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) – der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder kein WC verfügen;
- Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses);
- barrierefreie Wohnungen, die den Anforderung an die DIN18040 Teil 2 erfüllen;
- Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Einliegerwohnungen – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen.

4. Statistische Grundlagen

Der Aachener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Juni 2019 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben.

Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Aachener Mietspiegel 2020 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

5.1. Ausstattung einer Referenzwohnung

Die in der Grundtabelle dargestellten Durchschnittsmieten (siehe 5.2) beziehen sich auf Wohnungen in Aachen mit einer Referenzausstattung. Hierzu gehören:

- Badezimmer mit Badewanne **oder** Dusche und einem WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Zentral- / Etagenheizung oder einen Durchlauferhitzer
- (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen / Laubengängen)
- Laminat als überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
- mittlere Wohnlage (3).

Ausgehend von dieser Ausstattung sind für bestimmte Ausstattungsmerkmale Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden (siehe 5.3)

5.2. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Aachener Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand, insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro / m² Wohnfläche³⁷) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung den energetischen Vorgaben des entsprechenden Jahres entspricht.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2018. Für alle Wohnungen, die nach 2018 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel und dabei insbesondere die Baualtersklasse 2014 – 2018 als Orientierungswert herangezogen werden.

Tabelle 1: Grundtabelle

Nettokaltmiete in
EUR/m² Wohnfläche

Bau- altersklassen	Untere Spanne	Mittelwert	Obere Spanne
bis 1918	5,80	6,83	8,10
1919 bis 1976	5,28	6,48	7,57
1977 bis 1983	5,37	6,69	8,06
1984 bis 1994	5,82	6,75	8,08
1995 bis 2001	5,96	6,78	8,05
2002 bis 2009	6,34	7,37	8,41
2010 bis 2013	6,76	7,79	9,06
2014 bis 2018	7,62	8,45	9,50

³⁷ vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i. V. m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Unter-/Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abgefragt wurden oder bei denen kein eindeutiger Einfluss berechnet werden konnte oder
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (Mikrolage).

5.3. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten** der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen angewandt werden:

- Größe und Art,
- Verglasung,
- Beheizung / Warmwasseraufbereitung
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbelag,
- Barrierefreiheit / -armut,
- Einbauküchen,
- Lage im Stadtgebiet.

Die in der Grundtabelle ausgewiesenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 65 und unter 100 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,13
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,64
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,34
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,16
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,70
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,54
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,50
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,27
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,21
65 m ² bis unter 100 m ²	Grundausstattung
100 m ² bis 110 m ²	-0,15
110 m ² bis 140 m ²	-0,30
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+0,28

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:
Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

Tabelle 3: Verglasung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Einfachverglasung	-0,90
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	Grundausstattung
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28

Tabelle 4: Beheizung/
Warmwasseraufbereitung

Merkmal	Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Zentral-/Etagenheizung	Grundausstattung
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,21

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Tabelle 5: Nutzbare
Außenflächen

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,27
Dachterrasse	+0,49
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55

Tabelle 6: Bodenbelag in den
Wohnräumen der Wohnung

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
ohne Oberböden vermietet	-0,38
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	Grundausstattung
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,72

Tabelle 7:
Barrierefreiheit/-armut

Merkmal	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22
Wohnung barrierearm Mindestens zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,29

Tabelle 8: Einbauküche

Merkmale	Zuschlag in €/m ² Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56

Der Zuschlag für Einbauküchen stellt eine Durchschnittsqualität dar. Sofern im Einzelfall besondere Qualitäten vorliegen (bspw. hochwertige und energieeffiziente Elektrogeräte), kann dies im Rahmen der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, haben möglicherweise einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 5.3).

Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Umfang und Qualität der Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Insbesondere Wohnungen bzw. Gebäude der Baualtersbereiche „**bis 1918**“ und „**1919 bis 1976**“ sind in der Regel mehr oder weniger umfangreich modernisiert. Weicht der Umfang und die Qualität der Modernisierung vom Durchschnitt ab, so ist dies im Rahmen der Mietpreisspannen zu berücksichtigen. Nicht oder nur geringfügig modernisierte Wohnungen liegen unterhalb des Durchschnitts, während Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard und einer umfangreichen Modernisierung oberhalb des Durchschnitts liegen.

Lage im Stadtgebiet

Für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Aachener Stadtgebiet haben sich abhängig der konkreten stadträumlichen Lage folgende Zu- und Abschläge ergeben. Das Straßenverzeichnis ist öffentlich einsehbar und online abrufbar.

Tabelle 9: Lage im Stadtgebiet

Merkmal	Zu- oder Abschlag in €/m ² Wohnfläche
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48
Gute Wohnlage (2)	+0,19
Mittlere Wohnlage (3)	Referenzwohnlage
Einfache Wohnlage (4)	-0,61
Sehr einfache Wohnlage (5)	Siehe Erläuterung

Für Wohnungen in der sehr einfachen Wohnlage (5) konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

5.4. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten, dass sich folgende Merkmale auf die Höhe der Miete auswirken können, jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden. Sie sind im Folgenden gruppiert nach wohnwerterhöhenden, wohnwertmindernden und wohnwertneutralen Merkmalen sowie nach Merkmalen, die im Einzelfall zu bewerten sind.

Wohnwerterhöhende Merkmale

- zweites WC (Gäste-WC)
- Badezimmer mit WC sowie Badewanne und Dusche
- zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und WC
- über Fernwärme beheizt
- mit Unterstützung von Wärmepumpen beheizt
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solarthermie
- Garten zur (gemeinschaftlichen) Nutzung durch mehrere Mietparteien
- Rollläden/Fensterläden
- (hochwertiger) Teppichboden als überwiegender Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen

Wohnwertmindernde Merkmale

- Souterrain-Wohnung
- (einfacher) Teppichboden als überwiegenden Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen,
- Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung
- Einzelöfen
- mindestens ein Durchgangsraum

Merkmale, die im Einzelfall zu bewerten sind:

- Wohnung über mindestens zwei Etagen (Treppe innerhalb der Wohnung; Maisonette- oder Galerie-Wohnungen)
- (eine zum Ess- / Wohnraum) offene Küche

Wohnwertneutrale Merkmale

Für folgende Merkmale konnte im Rahmen der Analyse kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden:

- Wohnküche (eher großer separater Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- Keller oder Kellerersatzraum (der zur Wohnung gehört)

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

5.5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m ²	Abschläge €/m ²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)		
15 m ² bis unter 25 m ²	+3,13	
25 m ² bis unter 30 m ²	+1,64	
30 m ² bis unter 35 m ²	+1,34	
35 m ² bis unter 40 m ²	+1,16	
40 m ² bis unter 45 m ²	+0,70	
45 m ² bis unter 50 m ²	+0,54	
50 m ² bis unter 55 m ²	+0,50	
55 m ² bis unter 60 m ²	+0,27	
60 m ² bis unter 65 m ²	+0,21	
Wohnfläche 100 m ² bis 110 m ²	-0,15	
Wohnfläche 110 m ² bis 140 m ²	-0,30	
Apartment (Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen)	+0,28	
Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 3)		
Einfachverglasung	-0,90	
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28	
Abschläge für Beheizung/Warmwasseraufbereitung (Tabelle 4)		
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23	
kein fließendes Warmwasser in der Küche	-0,21	

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge €/m²	Abschläge €/m²
Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) oder ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu Garten)	+0,27	
Dachterrasse	+0,49	
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55	
Zu- und Abschläge für Bodenbelag (Tabelle 6)		
kein Bodenbelag vermietet	-0,38	
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25	
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36	
Parkett / Keramikböden / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	+0,72	
Zuschläge für Barrierefreiheit/-armut (Tabelle 7)		
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22	
Wohnung barrierearm	+0,29	
Zuschlag für Einbauküche (Tabelle 8)		
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56	
Zu- und Abschläge für Lage im Stadtgebiet (Tabelle 9)		
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48	
Gute Wohnlage (2)	+0,19	
Einfache Wohnlage (4)	-0,61	
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)		

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge +			
Abzüglich: Summe der Abschläge –			
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²) =	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2020 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2019. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorliegen; es werden dann die Daten zum 31.12.2018 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen, öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autor*innen übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autor*innen sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2020 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

Oktober 2020

2019

**Burtscheid – Objekt der gewoge AG
mit 14 geförderten Wohneinheiten**



Aachen

10/2020

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

www.aachen.de